



Association territoriale Hlm

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023

Face à la crise, un nouveau paradigme à inventer



SOMMAIRE

P3 LE MOT DU PRÉSIDENT

P4 LES CHIFFRES CLÉS 2023

P5 UN COLLECTIF AU SERVICE DE SES ADHÉRENTS

P5 L'identité de l'association

P6 Missions, ambitions et enjeux

P7 Notre organisation

P10 2023 - L'INTER-BAILLEURS EN ACTION

P10 Les temps forts de l'année

P12 Les animations professionnelles

P13 Les partenariats - Faire alliance pour démultiplier l'impact

P16 LES PERSPECTIVES 2024



LE MOT DU PRÉSIDENT

L'AURA Hlm de l'Ain poursuit son implication dans les politiques locales en assurant la représentation de la diversité du mouvement Hlm dans le département. Elle est maintenant un acteur reconnu de l'ensemble des partenaires locaux.

Après deux années fortement bousculées par la crise sanitaire, la crise énergétique et les difficultés d'approvisionnement en matériaux, l'horizon ne s'est pas éclairci. La crise du logement en devenir sur laquelle nous alertons est maintenant bien présente et le constat est unanimement partagé. Pour autant, les bailleurs sociaux demeurent résolument volontaires et continuent de rechercher et de proposer des solutions innovantes face aux enjeux et à réinterroger leurs pratiques.

Face à ces crises, l'inaction serait la pire des solutions et les bailleurs sociaux l'ont bien compris. Les enjeux sont majeurs et ce n'est qu'en faisant alliance, en travaillant en partenariat que nous pourrons être à la hauteur des défis qui nous attendent. C'est dans cette perspective que nous avons travaillé avec le Département de l'Ain, l'Etat et les autres partenaires sur les actions du plan de relance de la construction de logements sociaux ou pour l'élaboration du nouveau plan pour le logement des personnes défavorisées. L'année 2023 a également l'occasion d'un travail important avec les intercommunalités pour leur apporter notre expertise dans la mise en place de leurs conférences intercommunales du logement.

Pour les bailleurs sociaux, il s'agit également d'être agiles et d'expérimenter dans un contexte économique et législatif très mouvant. C'est dans ce cadre notamment qu'une expérimentation de



Marc Gomez
Directeur Général
Dynacité

la gestion en flux du contingent préfectoral a été menée sur trois territoires du département.

L'année 2023 a été l'occasion d'un travail important de l'association en appui des bailleurs sur la gestion en flux avec la définition d'un protocole pour sa mise en œuvre avec l'Etat et Action Logement, la rédaction de convention-type pour l'Etat et les collectivités ainsi qu'une aide au calcul des objectifs.

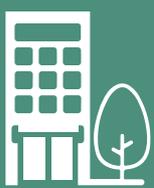
Notre volonté de donner une meilleure visibilité et lisibilité de l'organisation professionnelle Hlm de l'Ain auprès de nos partenaires reste entière. Face aux enjeux et aux défis collectifs qui nous attendent, notre association doit **continuer de porter la voix de nos organismes et être force de proposition.**



LES CHIFFRES CLÉS 2023

AURA Hlm Ain

15
ORGANISMES
ADHÉRENTS



112 410
PERSONNES LOGÉES



48 874
LOGEMENTS



1 123
LOGEMENTS
AGRÉÉS



163
PSLA
AGRÉÉS



19 243
DEMANDES
DE LOGEMENT



5 142
ATTRIBUTIONS



29
VENTES HLM
À L'OCCUPANT



Sources chiffres clés 2023

Nombre de logements, Ventes Hlm : RPLS au 1^{er} janvier 2023

Personnes logées : INSEE et RPLS au 1^{er} janvier 2023

Logements agréés : CRHH

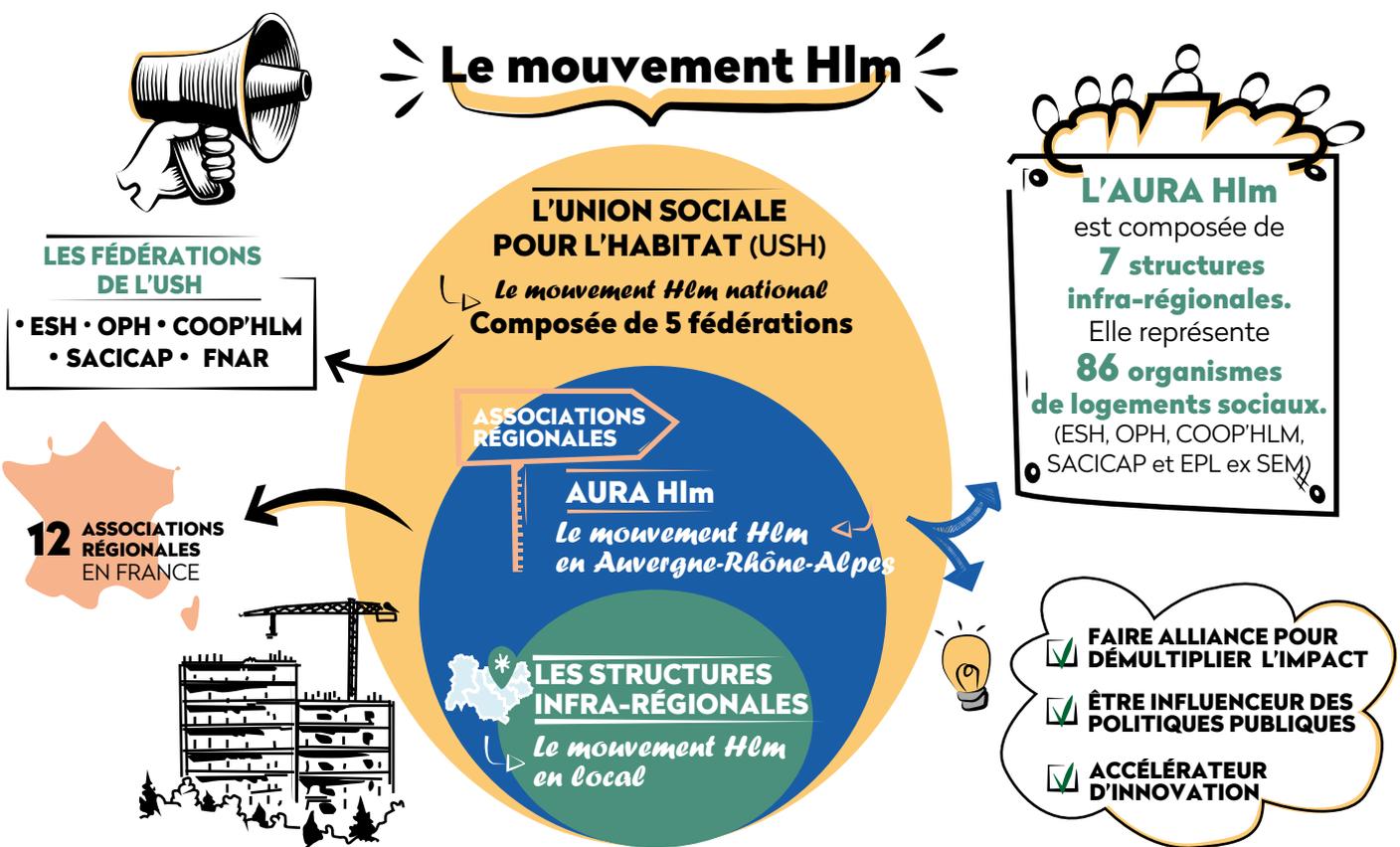
Logements locatifs intermédiaires : Bilan DREAL 2023

PSLA agréés : SIAP

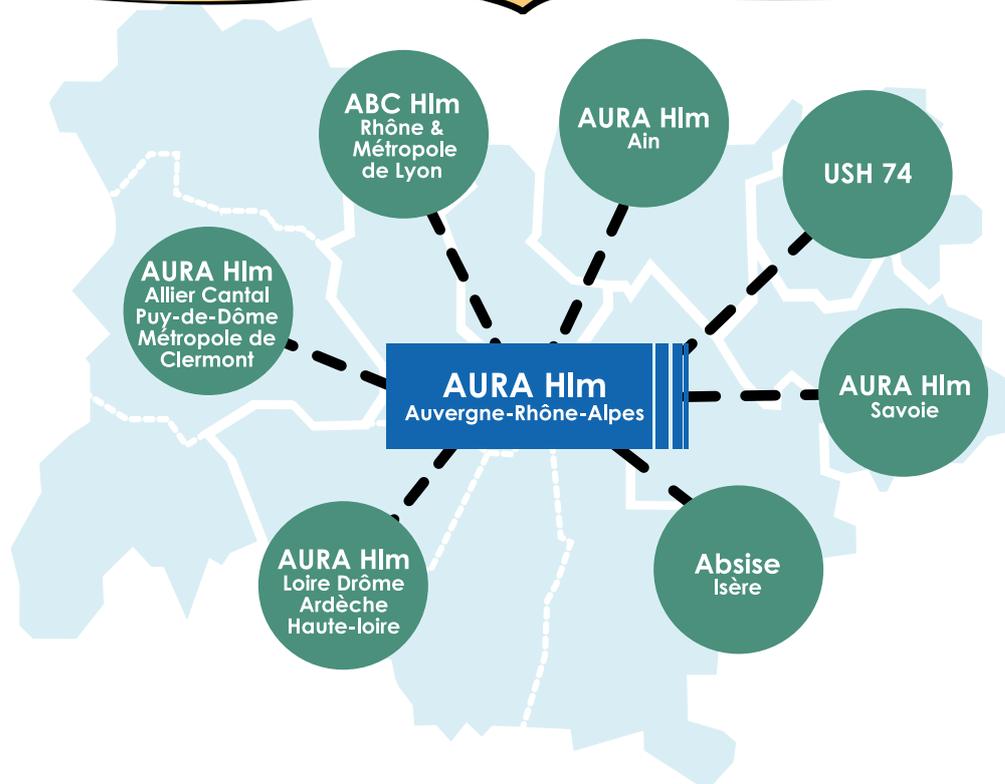
Demandes de logement et attributions : Portail de la demande SNE

L'IDENTITÉ DE L'ASSOCIATION

Un mouvement présent à toutes les échelles



L'AURA Hlm et ses structures infra-régionales



NOS AMBITIONS

- La reconnaissance de l'association AURA Hlm Ain comme interlocutrice unique de l'ensemble des partenaires institutionnels du Département sur les divers champs de la politique de l'Habitat.
- La rationalisation de l'offre de service, en lien avec celle déployée au niveau régional par l'AURA Hlm afin de répondre aux besoins des adhérents.
- Le maintien de la proximité géographique avec ses partenaires et ses adhérents.

NOS MISSIONS

#1 REPRÉSENTER LA PROFESSION ET PORTER NOS ENJEUX COLLECTIFS

Grâce à un échange régulier entre les organismes sur leurs pratiques et l'actualité, l'AURA Hlm de l'Ain fédère l'ensemble de ses membres sur la définition d'orientations communes. L'association s'appuie sur les positions régionales et nationales de l'organisation professionnelle Hlm pour porter un message commun auprès des institutions locales.

#2 RENFORCER NOTRE ANCRAGE TERRITORIAL

L'association joue un rôle incontournable dans le partenariat local : services de l'Etat, collectivités, acteurs de la construction et du bâtiment, associations L'AURA HLM de l'Ain a l'ambition d'être l'interlocuteur privilégié des acteurs de la politique de l'habitat dans l'Ain en étant force de propositions sur les politiques locales.

#3 PARTAGER ET MUTUALISER LES EXPÉRIENCES

L'AURA Hlm de l'Ain anime des groupes techniques permettant le partage d'expériences entre organismes et contribuant à la prise de positions communes.

#4 COMMUNIQUER ET RENDRE VISIBLE L'ACTION DES ORGANISMES

L'AURA Hlm de l'Ain contribue à rendre visible l'action des organismes HLM sur son territoire, à véhiculer une image positive sur le logement social à travers des actions pédagogiques et une communication adaptée.

NOS ENJEUX

Le département de l'Ain fait partie des 10 départements les plus dynamiques de France métropolitaine et le second après la Haute-Savoie en Auvergne-Rhône-Alpes. Les projections démographiques à 2050 en font le 3e département métropolitain le plus dynamique ce qui reflète une situation économique très favorable avec un taux de chômage faible.

L'attractivité de l'Ain est le résultat d'une position géographique privilégiée à proximité de deux des métropoles parmi les plus dynamiques d'Europe : Lyon et Genève. Ces avantages ont cependant leur revers : forte augmentation des prix du foncier et des logements, difficultés à se loger sur les territoires les plus dynamiques qui entraînent un éloignement des lieux de travail et une augmentation des déplacements. Cette attractivité ne doit pas masquer les fortes disparités territoriales entre les secteurs attractifs du département et ceux qui connaissent une déprise démographique et économique.

Les enjeux auxquels font face les bailleurs sociaux dans l'Ain sont donc multiples. Ils doivent assurer une construction importante de nouveaux logements dans les zones tendues, alors même qu'ils font face à une forte augmentation des prix sur ces secteurs. Ils doivent par ailleurs continuer à adapter et à garantir l'attractivité de leur parc sur les zones détendues. Ils doivent aussi répondre aux enjeux sociétaux, économiques et environnementaux : adaptation des logements pour répondre au vieillissement de la population, logement des jeunes, permettre un parcours résidentiel, réhabiliter face aux enjeux climatiques. Cette capacité d'adaptation et d'innovation est l'une des forces mise au service de la population aindinoise et des collectivités locales.

L'AURA HLM AIN EST DONC ANIMÉE PAR LES ENJEUX SUIVANTS

- **CONSOLIDER** les dispositifs existants qui donnent satisfaction (projets communs, groupes de travail...), avec une convergence progressive.
- **CONTRIBUER** à promouvoir le modèle économique et sociétal du logement social.
- **MOBILISER** les bailleurs sociaux adhérents à une échelle de territoire élargie, mais cohérente, dans un contexte de recomposition du tissu des organismes Hlm.
- **AMPLIFIER** les échanges inter-bailleurs au bénéfice des actions collectives.

NOTRE ORGANISATION

LE BUREAU EST COMPOSÉ



PRÉSIDENT
Marc Gomez
(Dynacité)



SECRETÉAIRE
Thierry Merat
(Grand Bourg Habitat)



TRÉSORIER
Christian Magnon
(Logidia)

Le bureau s'est réuni 3 fois en 2023 et le Conseil d'Administration 3 fois. L'assemblée générale de l'association qui s'est déroulée le 2 février 2023 a été l'occasion de renouveler la gouvernance de l'association.

COMPOSITION, PAR FAMILLE, DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

➤ **OPH** : GRAND BOURG HABITAT, DYNACITÉ, OPAC DE LA SAVOIE,

➤ **SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES** : AIN HABITAT, RHÔNE SAÔNE HABITAT, POSTE HABITAT RHÔNE-ALPES

➤ **ENTREPRISES SOCIALES POUR L'HABITAT** : ALLIADE HABITAT, CDC HABITAT AUVERGNE-RHÔNE-ALPES, HALPADES, ICF SUD-EST MÉDITERRANÉE, IMMOBILIÈRE RHÔNE-ALPES, LOGIDIA, SOLLAR, SA THOISSEYENNE

➤ **SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE** : SEMCODA

Aïcha MOUHADDAB, en tant que directrice de l'AURA Hlm et représentante du mouvement à l'échelle régionale, est conviée à tous les Conseils d'Administrations au titre de membre invité et assure un lien étroit avec le chargé de projet territorial afin de veiller au rayonnement de l'entité AURA Hlm de l'Ain dans l'organisation régionale.

UN CHARGÉ DE PROJETS AU SERVICE DU TERRITOIRE

L'AURA hlm met à disposition de l'AURA Hlm Ain, un chargé de projets territorial qui assure la coordination et l'animation de l'association. Il représente également l'AURA Hlm Ain dans différentes instances.



Pierre USEO
Chargé de projets territorial



2023 L'INTER-BAILLEURS EN ACTION



LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE



Renouvellement de la gouvernance

Après 3 ans d'existence, la gouvernance de l'association devait être renouvelée. Thierry MERAT, Directeur Général par Intérim de Grand Bourg Habitat a pris le poste de Secrétaire en remplacement de Bernard PERRET Directeur Général de la Semcoda qui avait assuré l'intérim pendant l'absence de Marine Daniel CHAUSSON Directrice Générale de Grand Bourg Habitat. Marc GOMEZ, Président, et Christian MAGNON, Trésorier, ont été renouvelés dans leurs fonctions.



Gestion en flux : expérimentation, protocole, conventions

La mise en œuvre de la gestion en flux a fortement mobilisé les bailleurs et l'association tout au long de l'année. Un protocole de mise en œuvre a été validé en juillet entre l'AURA HIm Ain, l'Etat et Action Logement Service. Par ailleurs, le suivi de l'expérimentation sur trois territoires s'est poursuivi et des conventions types ont été rédigées pour faciliter le travail des bailleurs.



LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE



Participation aux travaux du plan départemental de relance de la construction de logements sociaux

A la suite des premières assises départementales de relance de la construction de logements sociaux, l'AURA Hlm Ain s'est fortement investie pour accompagner le Département dans sa déclinaison opérationnelle : définition de la feuille de route, réunions avec les EPCI, travaux pour la redéfinition des marges locales, proposition de prix plafonds pour les acquisitions en VEFA, plan de formation pour les élus... Les secondes assises départementales ont été l'occasion pour l'association de présenter les travaux réalisés durant l'année 2023. [Les Assises en vidéo ICI](#)



Travaux des CIL construction de logements sociaux

L'AURA Hlm Ain s'est également mobilisée en appui des EPCI concernés par l'obligation d'une mise en place de Conférences Intercommunales du Logement (CIL) et des documents liés : Plan Partenariaux de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID) et Conventions Intercommunales d'Attributions.



Début des travaux sur un partenariat bailleurs/justice/sécurité

L'AURA Hlm Ain s'est engagée dans une démarche partenariale pour la mise en place d'une convention associant les services de l'Etat (sécurité intérieure, DDETS), le parquet, les représentants des élus qui permette d'améliorer la coordination des actions et mettre en œuvre des stratégies de sécurité globales et plus efficaces.

LES ANIMATIONS PROFESSIONNELLES

90 rencontres, ateliers, COPIL, COTEC, webinaires et réunions en 2023

[GESTION LOCATIVE]

Le groupe technique « gestion locative » s'est réuni à 4 reprises.

Le passage à la gestion en flux a fortement mobilisé le groupe gestion locative en 2023 puisque la date d'entrée en vigueur nécessitait d'entrer dans la phase de signature de conventions. Après un intense travail d'analyse et de compréhension des textes, les propositions ont été partagées avec les services de l'Etat et Action Logement. Cette définition de principes partagés sur le périmètre, le mode de calcul et le suivi a permis d'aboutir à un protocole de mise en œuvre validé collectivement en juillet 2023. Ce protocole a servi de document de référence pour la déclinaison opérationnelle dans les conventions de réservation pour l'ensemble des réservataires. L'année 2024 devra permettre d'évaluer collectivement la mise en œuvre de cette réforme et de faire évoluer si nécessaire les pratiques et les documents opérationnels, pour que tous, bailleurs comme réservataires puissent s'y retrouver.

[PRÉVENTION DES IMPAYÉS]

Au-delà du partage et de l'analyse des évolutions législatives et de leurs conséquences qui ont rythmé l'année 2023, les travaux du groupe ont porté sur la définition d'un processus pour le nouveau diagnostic social et financier et l'étude pour la mise en place d'un suivi partagé des impayés. Le groupe s'est réuni à 3 reprises en 2023.

[MAÎTRISE D'OUVRAGE]

Les travaux en lien avec la feuille de route du plan départemental de relance de la construction de logements sociaux ont été l'occasion de réunir 2 fois le groupe de travail pour porter une réflexion et des propositions pour l'encadrement des acquisitions en VEFA dans l'Ain.



©Semcoda - Saint-André de Corcy

LES PARTENARIATS - FAIRE ALLIANCE POUR DÉMULTIPLIER L'IMPACT

Chaque année, l'AURA Hlm Ain collabore avec les partenaires de la politique du logement dans le département.

[LA PRÉFECTURE]

Un travail a été engagé pour la formalisation d'une convention de partenariat autour de la sécurité et la prévention de la délinquance. Des formations ont également eu lieu sur la prévention de la radicalisation et le repérage de faux documents.

[LA DDT]

Poursuite de réunion régulière d'échange avec la DDT (5 rencontres en 2023) notamment sur la programmation : construction neuve, réhabilitation, dispositif sobriété foncière, perspectives... L'AURA Hlm Ain a également été associée à l'étude sur les besoins en logements sociaux et logements intermédiaires réalisée par la DDT

[LA DDETS]

Des points réguliers ont lieu avec la DDETS et l'année 2023 a été riche en échanges du fait de la réforme de la gestion en flux, du renouvellement du PDALHPD, des CIL, du suivi du FNAVDL et des évolutions législatives et réglementaires. La DDETS est associée au groupe de travail de prévention des impayés.



[LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL]

Le Département de l'Ain étant délégataire des aides à la pierre il est bien évidemment un acteur et un partenaire essentiel. Outre les points d'échanges réguliers sur le suivi de la programmation et les relations avec les bailleurs sociaux, de nombreux travaux et réunion en commun ont eu lieu : COPIL du FSL, PDALHPD, Conférence des Financeurs de l'Habitat Inclusif, Plan Handicap. Par ailleurs dans le cadre des 2èmes assises départementales de relance de la construction de logements sociaux, l'AURA Hlm a été étroitement associée à la définition de la feuille de route et à son suivi. Cela s'est traduit par la présence aux réunions avec les EPCI pour les contrats territoriaux, la participation à l'étude d'opportunité d'un Office Foncier Solidaire, le travail sur les marges locales, la VEFA et la bonification verte, etc.

[ACTION LOGEMENT]

Les échanges et les travaux sont réguliers. Signe du partenariat local fort qui existe, Action Logement est intégré aux réunions du groupe gestion locative.

[ADIL]

L'ADIL est un partenaire important. L'AURA Hlm participe à son Assemblée Générale et aux Comité de Pilotage de l'Observatoire Départemental de l'Habitat. Des travaux en commun ont lieu sur différents sujets : logement des jeunes, logement pour les personnes victimes de violence, plan de formation des élus sur le logement social... L'ADIL gérant le numéro vert « SOS impayés », elle est également associée au groupe prévention des impayés.

[LES EPCI]

Chefs de file des politiques locales du logement, les EPCI et les communes qui composent ces groupements sont des partenaires essentiels. Les réunions et les échanges ont été nombreux cette année notamment avec les rencontres sur les contrats territoriaux et la mise en place des conférences intercommunales du logement.

L'AURA Hlm Ain et les bailleurs travaillent quotidiennement avec de nombreux partenaires sur des sujets très variés : AMF 01, FIBOIS 01, SPL ALEC 01, SIAO, SOLIHA, GRDF, etc.



PERSPECTIVES 2024



PROJETS ET AMBITIONS 2024

La crise du logement est maintenant bien présente et reconnue par tous. Dans ce contexte, l'AURA HLM de l'Ain doit fédérer encore plus ses membres autour d'objectifs communs. Elle accentuera sa représentation sur l'ensemble du territoire, pour assoir davantage sa notoriété à l'égard d'un plus grand nombre.

ASSOIR LA NOTORIÉTÉ DE L'AURA HLM AIN

Le chargé de missions poursuivra sa participation dans les différentes instances et réunions locales et départementales contribuera pleinement au déploiement de l'association : les chantiers actuels seront poursuivis et de nouveaux seront à développer.

Le travail partenarial demeure essentiel pour assoir la notoriété de l'association par la mise en avant de l'activité et des positions du mouvement HLM local, régional et national et assurer son rôle d'influenceur des politiques publiques.

CONTINUER À PROMOUVOIR NOTRE MISSION GLOBALE AUPRÈS DES PARTENAIRES ET DES EXÉCUTIFS LOCAUX

Plusieurs chantiers sont d'ores et déjà identifiés pour 2024. Ils nécessiteront de nouveaux échanges avec, selon les sujets, les élus locaux, les services de l'Etat, les fédérations, les associations, etc.

La gestion en flux rentre en phase opérationnelle et nécessitera un suivi régulier pour en assurer sa mise en œuvre dans les meilleures conditions. Des bilans et des échanges auront lieu de façon régulière et rapprochée dans les premiers mois pour adapter, faire évoluer les orientations prises et ainsi rassurer l'ensemble des partenaires et des bailleurs sur sa mise en œuvre.

Les travaux engagés sur la rédaction d'une convention de partenariat sur la sécurité et la prévention de la délinquance dans le parc social devraient rapidement se concrétiser. Les actions prévues devront ensuite être mise en œuvre et coordonnées.

Le plan de formation des élus sur le logement social doit être finalisé pour que ces formations soient ensuite dispensées aux élus locaux.

Un second webinar de l'AURA Hlm de l'Ain sera organisé en 2024 à destination de l'ensemble des partenaires publics sur les enjeux de décarbonation. Ce webinar visera à poursuivre le travail de reconnaissance de l'association, de partage des enjeux et propositions du mouvement Hlm et à renforcer notre partenariat avec les acteurs locaux.

DÉVELOPPER SON IMPLICATION DANS LA DÉFINITION DES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT

L'AURA Hlm Ain aura à déployer ses compétences et connaissances à la faveur des EPCI, en soutien à leurs réflexions menées dans le cadre de leurs documents d'aménagement d'urbanisme et d'habitat (SCOT, PLH et PLUiH) ainsi que des documents en lien avec les conférences intercommunales du logement.

L'AURA Hlm Ain pourra également faire part de ses propositions dans le cadre du Plan Départemental de l'Habitat et du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées.

CONTINUER D'ÉCLAIRER SES MEMBRES SUR LA MISE EN ŒUVRE DES RÉFORMES ET DES ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES

Il s'agira notamment d'accompagner les équipes dans les différentes réformes à l'œuvre notamment sur les différentes lois et leurs impacts sur les bailleurs sociaux.







Association territoriale Hlm

**AIN HABITAT – ALLIADE HABITAT (GROUPE ACTION LOGEMENT)
BOURG HABITAT – CDC HABITAT AUVERGNE-RHÔNEALPES DYNACITÉ
HALPADES – ICF SUD EST MÉDITERRANÉE
IMMOBILIÈRE RHÔNE-ALPES – LOGIDIA – OPAC DE LA SAVOIE
POSTE HABITAT RHÔNE-ALPES – RHÔNE SAÔNE HABITAT
SEMCODA – SOLLAR – LA THOISSEYENNE**