

Logements en Savoie : Construisons ensemble



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](#) Ambitions, missions et feuille de route

[P7](#) Notre organisation

P9 2023 - L'INTER-BAILLEURS EN ACTION

[P10](#) Les temps forts de l'année

[P13](#) L'action de l'AURA Hlm Savoie en bref

P16 LES PERSPECTIVES 2024



LE MOT DU PRÉSIDENT

La 2^e année d'activité d'AURA Hlm Savoie s'inscrit dans un contexte de très forte incertitude pour tous les acteurs du monde de l'habitat, de la construction et en particulier les opérateurs du logement social. En France, en 2022, 2,42 millions de ménages attendaient un logement social, selon les chiffres de l'Union Sociale pour l'Habitat. Un chiffre en hausse de 7 % par rapport à 2021. Cette tendance se vérifie en Savoie avec 5 demandes de logement pour une attribution et un taux de rotation au plus bas.

S'ajoute pour nous, bailleurs sociaux, le poids de la conjoncture économique avec une augmentation généralisée des prix qui pèse sur tous nos coûts de production, notamment les coûts de construction, de réhabilitation et puis aussi l'élévation du taux du livret A qui a un impact extrêmement fort sur notre modèle économique.

Plus que jamais, la parole et l'action des acteurs majeurs du logement social en Savoie réunis au sein de notre association, sont attendues pour résoudre, aux côtés des élus et partenaires, cette crise de l'offre de logements, une bombe sociale menaçant à terme l'attractivité de notre territoire.

En 2023, AURA Hlm Savoie a su mobiliser les acteurs de l'habitat en Savoie pour réfléchir et élaborer un plan d'actions au service notamment d'une relance de la production de logements abordables pour les habitants de la Savoie. Nous étions une centaine réunie pour une table ronde organisée à l'initiative d'AURA Hlm Savoie en juin dernier réunissant élus, collectivités, institutions et experts du logement et de l'habitat.

À cette occasion, le partage des données issues du travail d'expertise, souhaité par AURA Hlm et mené avec l'appui de l'EPFL Savoie et de l'ADIL Savoie, est venu étayer ce besoin croissant de nouveaux logements et donc de foncier disponible notamment sur le bassin chambérien et aixois.

Les points de vue se sont exprimés, les problématiques spécifiques à notre territoire notamment l'habitat saisonnier ont été décortiquées, les chiffres ont parlé, des solutions opérationnelles ont été avancées et validées collectivement comme la création d'une foncière, qu'AURA Hlm Savoie appelle de ses vœux.



Fabrice Hainaut
Directeur Général
OPAC SAVOIE

Un dispositif concret et opérationnel, une opportunité pour le territoire, dans lequel les acteurs du logement social, par la voix de notre association, auront un rôle déterminant à exercer au service de tous les Savoyards, et notamment les plus fragilisés.

La création de cette foncière sera l'un des chantiers phares de la feuille de route d'AURA Hlm Savoie en 2024. Collectivement, nous poursuivrons notre engagement à cibler et promouvoir les leviers d'une stratégie foncière destinée à mieux répondre aux besoins des habitants de notre territoire.

Nos actions menées en 2023 constituent un terreau fertile dans lequel notre association va pouvoir prendre racine pour grandir et soutenir toujours plus en 2024 l'ensemble de l'activité du monde de la construction et de l'habitat en Savoie.

Fidèle à l'ADN de notre association, autour des valeurs de concertation, de coordination et d'action, nous n'avons qu'un seul cap : garantir un logement à celles et ceux qui souhaitent vivre et font vivre la Savoie.

LES CHIFFRES CLÉS 2023

Savoie

12
ORGANISMES
ADHÉRENTS

77 871
PERSONNES LOGÉES

35 396
LOGEMENTS



416
LOGEMENTS
AGRÉÉS



5
PSLA
AGRÉÉS



14 233
DEMANDES
DE LOGEMENT



3 046
ATTRIBUTIONS



21
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

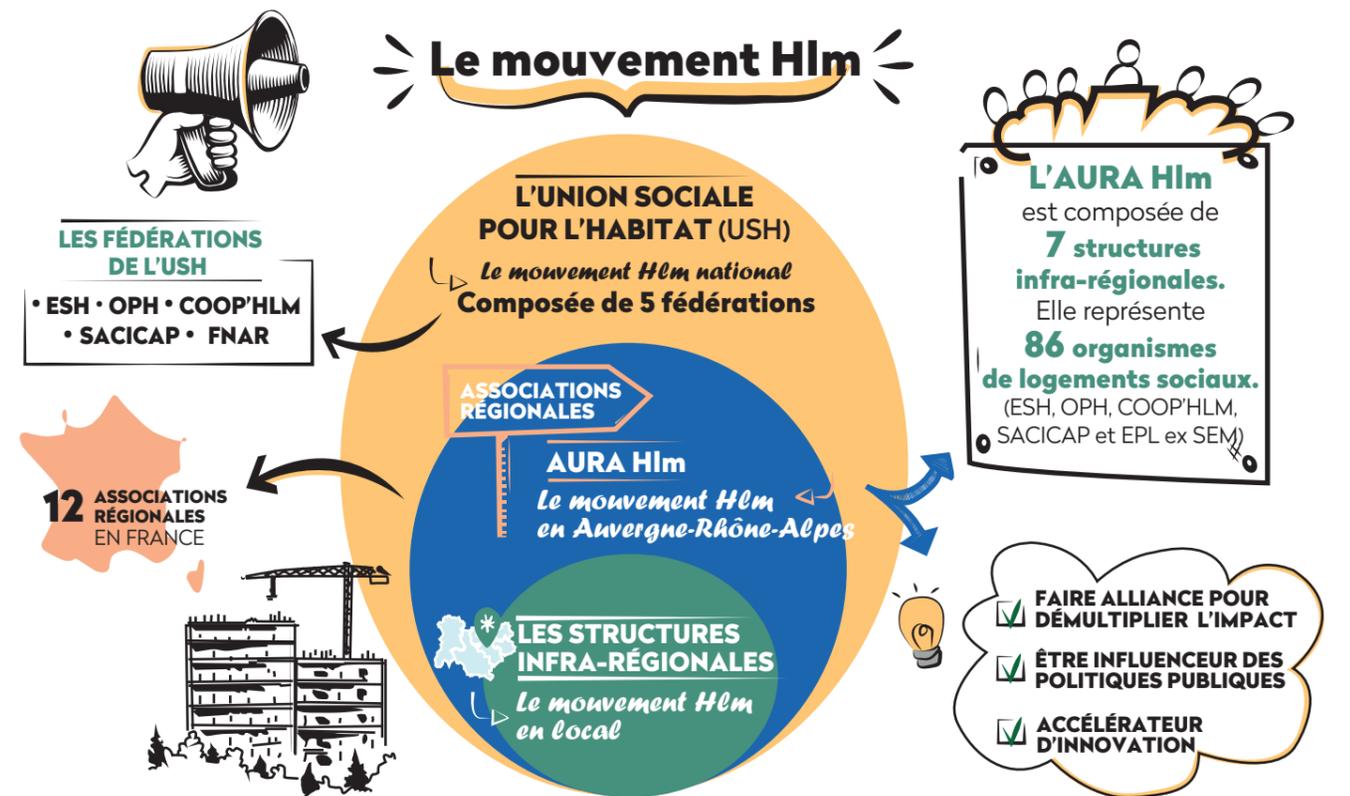
Logements locatifs intermédiaires : Bilan DREAL 2023

PSLA agréés : SIAP

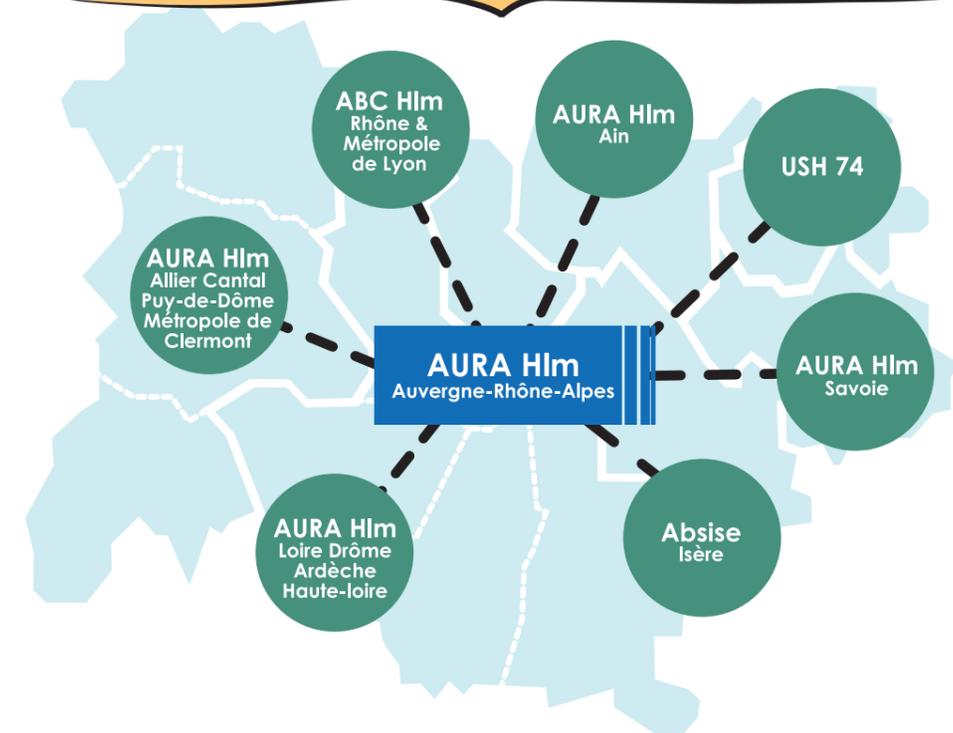
Demandes de logement et attributions : Portail de la demande SNE

L'IDENTITÉ DE L'ASSOCIATION

Un mouvement présent à toutes les échelles



L'AURA Hlm et ses structures infra-régionales



NOS AMBITIONS

Développer dans notre territoire les ambitions de l'AURA Hlm Rhône-Alpes

- Être influenceur des politiques publiques
- Être un accélérateur d'innovation
- Faire alliance pour démultiplier notre impact

NOS MISSIONS

Collectivement, nous nous sommes pleinement engagés à mettre en exergue et promouvoir les leviers d'une stratégie foncière destinée à mieux répondre aux besoins des habitants de notre territoire.

Agir avec nos élus locaux pour élaborer une politique locale de l'habitat.

Garantir à tous des logements accessibles et performants pour un habitat harmonieux en faveur du maintien de l'attractivité de notre département.

NOTRE FEUILLE DE ROUTE

Les objectifs et les moyens de l'AURA Hlm Savoie sont clairs : construire une expertise commune en mobilisant les parties prenantes, que sont les collectivités et institutions, mais aussi les membres de l'association, sur des temps d'échange collectifs ; en opérant un travail de collecte, de consolidation de données et de veille stratégique.

De ces démarches actives et collaboratives, marquées par la co-réflexion, ont été définies des plans d'action et autres solutions opérationnelles en réponse aux enjeux multiples des politiques du logement et de l'habitat. Grâce à cette volonté portée par Fabrice Hainaut, Directeur Général OPAC SAVOIE et Président de l'AURA Hlm Savoie, **4 grandes thématiques clés ont été travaillées afin de répondre aux défis actuels et à venir de l'habitat en Savoie :**

- La gestion des attributions (L'observatoire Local des Loyers (OLL) de Grand Lac, La cotation de la demande, La gestion en flux des contingents de réservation)
- La maîtrise foncière
- Habitat de montagne : Saisonnier, Permanent
- Accueil des demandeurs de logements

NOTRE ORGANISATION

LES MEMBRES DE L'ASSOCIATION

Fondée fin 2021 à l'initiative OPAC SAVOIE, CRISTAL HABITAT, SAVOISIENNE HABITAT et la SEM4V, l'association regroupe aujourd'hui 12 acteurs de l'habitat social en Savoie.

Les membres fondateurs : OPAC SAVOIE, CRISTAL HABITAT, SAVOISIENNE HABITAT, SEM4V

Les membres de droits : ALLIADE HABITAT, CDC HABITAT AUVERGNE-RHÔNE-ALPES, HALPADES, ICF HABITAT, IMMOBILIÈRE RHÔNE-ALPES, PLURALIS, SEMCODA, SOLLAR

LE BUREAU



Président
Fabrice HAINAUT
(OPAC SAVOIE)



Vice-Président
François CORNUZ
(CRISTAL HABITAT)



Trésorier
Samuel RABILLARD
(SAVOISIENNE HABITAT)



Secrétaire
Fanny LE GUYADER
(SEM4V)



Scrutateur
Philippe LINAGE
(SOLLAR)

UNE CHARGÉE DE PROJETS AU SERVICE DU TERRITOIRE

Cette fin d'année 2023, l'association sera marquée par le départ de Morgane MARTINI, Chargée de projets territoriale, qui sera remplacée par Laetitia DOUMONT. Laetitia aura pour mission d'animer et de représenter l'association auprès de nos différents partenaires. Elle aura également la charge de développer le lien avec les acteurs du territoire afin de promouvoir et défendre les intérêts de l'association. Enfin, elle supervisera les chantiers pilotés actuellement par AATIKO.



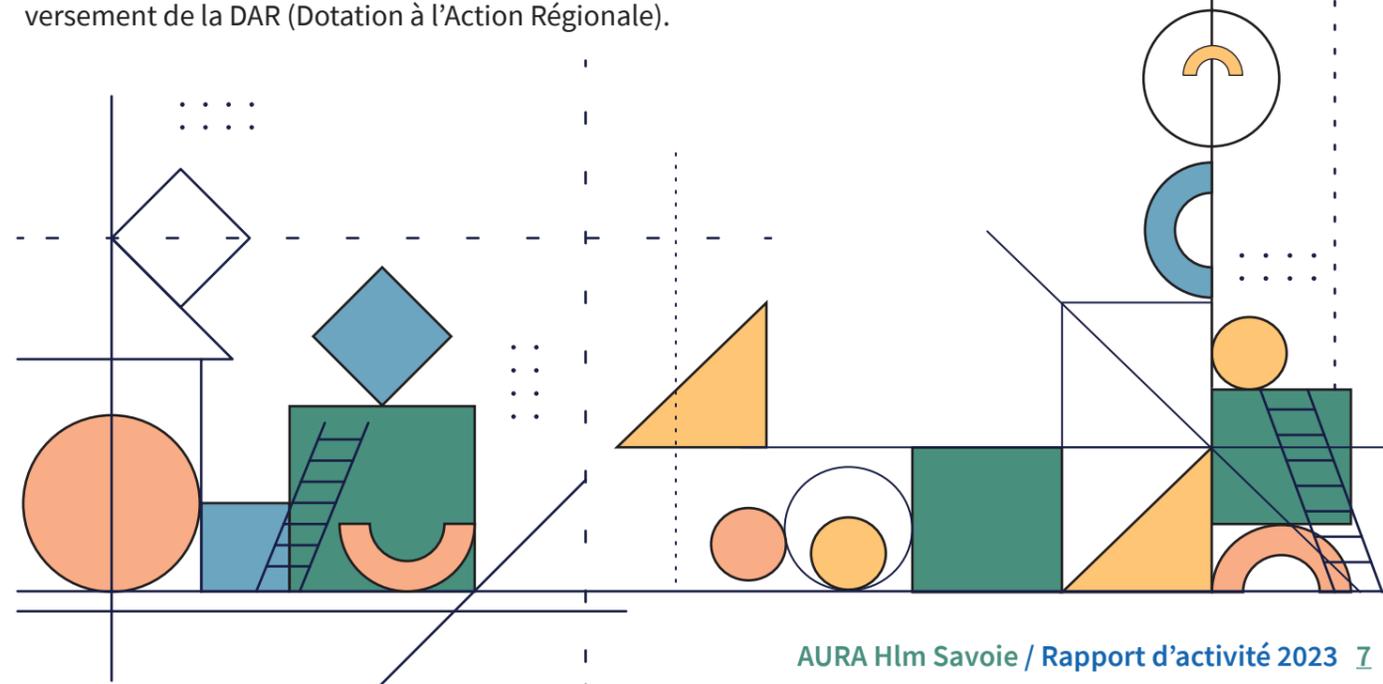
Morgane Martini
Chargée de projets territoriale



Laetitia Doumont
Chargée de projets territoriale

LA DIRECTION DE L'AURA HLM RÉGIONALE

La Directrice Aïcha Mouhaddab veille à alimenter l'AURA Hlm Savoie des informations et matériaux pouvant servir à la réflexion au sein de l'AURA Hlm Savoie et à répondre au mandat donné à l'association régionale par le niveau national (USH) et qui se matérialise par le versement de la DAR (Dotation à l'Action Régionale).





2023 L'INTER-BAILLEURS EN ACTION



LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE

23 juin 2023

“Logements en Savoie : Construisons ensemble”

conférence, tables rondes et échanges

Le rendez-vous organisé à Chambéry vendredi 23 juin, a réuni près de 70 personnes. Le président d'AURA Hlm Savoie, Fabrice Hainaut, et Luc Berthoud, vice-président du Département de la Savoie, maire de La Motte-Servolex et Président de l'OPAC SAVOIE, ont fixé le cadre de cet échange : « les enjeux du logement social et les ambitions à construire une action collective ». Jean-Claude Driant, professeur émérite de l'Ecole d'urbanisme de Paris a ensuite évoqué les dynamiques nationales et locales de l'habitat et du logement, soulignant le besoin d'ambition face à la crise à l'œuvre.

Deux tables rondes ont permis à des élus du territoire de confronter leurs avis et points de vue sur les besoins de logement en Savoie et les leviers pour renforcer la production. Nicolas Mercat, maire du Bourget-du-Lac, Béatrice Santais, maire de Montmélian, Franck Lombard, maire d'Ugine, Thibaut Guigue, président de Métropole Savoie, et Gaëtan Pauchet, conseiller titulaire de Grand Chambéry (membre de la commission Habitat) ont pu éclairer les participants en citant des réussites constatées dans le département. La place croissante des seniors dans la population et les actions à mettre en œuvre pour mobiliser du foncier constructible ont été deux sujets très commentés.

Au fil des échanges, constatant les tensions actuelles et à venir sur le foncier à bâtir, du fait d'une rétention spéculative notamment, les différents intervenants ont milité pour la création d'une foncière permettant de mobiliser des moyens financiers. « Les promoteurs privés sont très agressifs, à n'importe quel prix et ce sont les habitants, les salariés qui paient, en s'éloignant toujours plus loin des centralités urbaines. Dans les entreprises, le premier sujet d'inquiétude c'est l'accès au logement. Nous devons tirer la sonnette d'alarme, utiliser les outils existants, décréter une union sacrée sur la question foncière. Il y a consensus pour travailler à de nouveaux outils et mutualiser la force de frappe financière », estime par exemple Gaëtan Pauchet.

A l'issue de cette matinée d'échanges, un appel à participation a été lancé afin d'impliquer l'ensemble des parties prenantes dans la réalisation de la feuille de route 2024 d'AURA Hlm Savoie.



LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE

28 septembre 2023

Signature de la Charte partenariale de gestion en flux

des contingents de réservation sur

le département de la Savoie

Jeudi 28 septembre 2023 a eu lieu la signature de la charte partenariale sur la gestion en flux des contingents de réservations des logements sociaux entre l'Etat, le département de la Savoie, Action Logement Services, les EPCI de Arlysère, Grand Chambéry, Grand Lac, et l'AURA Hlm Savoie.

Cette charte entend organiser les modalités d'exercice du droit de réservation du patrimoine locatif social dans le département de la Savoie, dans le cadre de l'application de la réforme de la gestion en flux.

Les objectifs de la gestion en flux sont :

- Simplifier et optimiser la gestion des attributions des logements,
- Améliorer la satisfaction aux obligations réglementaires,
- Faciliter les parcours résidentiels en favorisant les demandes de mutations, et en élargissant l'offre de logements mobilisable,
- Favoriser la mixité sociale, en décloisonnant les contingents permettant de dépasser l'effet de « filière »,
- Apporter plus de transparence et de lisibilité aux demandeurs.

Cette charte s'inscrit dans le travail préparatoire et partenarial mené par AURA Hlm Savoie depuis plusieurs mois en lien avec les réservataires et les collectivités pour assurer la mise en conformité des conventions de réservation en flux, au plus tard le 23 novembre 2023.

Elle constitue un cadre d'appui qui définit les principes et les modalités partagés pour le passage à la gestion en flux. Elle précise quels sont les logements concernés par la réforme, donne une méthodologie de mise en conformité des conventions en cours et explique la détermination du flux annuel de logements à répartir entre les différents réservataires.

Les modalités de répartition et de gestion des droits de réservation y sont également fixées. Cette charte s'inscrit bien sûr dans le cadre des politiques de mixité et de diversité territoriale définies par les EPCI et respecte les dispositions prévues pour la mise en œuvre de la cotation des demandes de logement social.



LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE

16 novembre 2023

OLL : restitution publique des résultats

Les premiers résultats de l'Observatoire des Loyers « Grand Lac » ont été présentés le 16 novembre 2023 à Aix-les-Bains.

Le périmètre de l'Observatoire Local des Loyers est celui de la Communauté d'agglomération Grand Lac. La zone d'étude est composée des 28 communes de l'agglomération.

L'Adil 73 a travaillé pendant plusieurs mois avec Grand Lac et AURA Hlm Savoie pour réaliser le premier Observatoire des Loyers en Savoie.

Méthodologie : L'OLL de Grand Lac est construit selon une méthodologie nationale, encadrée par un comité scientifique, et garante de la fiabilité des résultats et de leur représentativité des marchés locatifs privés. Les règles sont les mêmes pour tous les OLL :

- La définition des objectifs de collecte
- La collecte des données
- Le traitement et le contrôle des données
- Le calcul des résultats
- La publication des résultats

Résultats : Grand Lac figure dans le premier tiers des agglomérations les plus chères de France, avec un loyer médian légèrement supérieur à 11.50 le mètres carré euros.

Les données fournies par cet observatoire seront autant « d'éléments factuels qui serviront à accompagner les politiques publiques en matière de logement » a estimé Annick Cressens, présidente Adil 73. « Elles permettent de mesurer la tension que l'on constate aujourd'hui sur le marché » a précisé Béangère Servat, présidente Fnaim.

« Le défi est de taille et nous y contribuons pleinement : garantir à tous des logements accessibles et performants pour un habitat harmonieux en faveur du maintien de l'attractivité de notre département » Fabrice Hainaut, Président AURA Hlm Savoie. La structuration d'un Observatoire des loyers sur le territoire de Grand Lac était une ambition forte portée par AURA Hlm Savoie. Cet observatoire constitue un socle, une caution, un moteur pour répondre à l'urgence qui est face à nous et accompagner nos élus dans l'acte d'aménager, de construire des logements nouveaux.



L'ACTION DE L'AURA HLM SAVOIE EN BREF

[LES RENCONTRES DE L'INTER-BAILLEURS]

- **Comité de pilotage : 4 rencontres** (mars, mai, septembre, décembre)
- **Assemblée générale : organisée le 19 juin 2023**
- **Conseil d'Administration : 6 rencontres** (mars, mai, juin, juillet, septembre, décembre)

[LES PARTENARIATS]

- **FFB**
- **ADIL 73**
- **EPFL 73**
- **Conseil départemental**
 - Septembre 2023 à OPAC SAVOIE Logement groupe de travail Habitat afin de préparer le séminaire du 24.11.2023
 - Novembre 2023 : séminaire "Logement en Savoie : quelles orientations prendre ensemble pour nos territoires ?" organisé par le département de la Savoie, étude menée par AGATE Agence Alpine des Territoires



©Photo Le DL /Ingrid Debiolles - Cristal Habitat - Réhabilitations MassiRéno au Plochet à Chambéry



©Savoisienne Habitat - éco-quartier «CôtéSud» à BASSENS

PERSPECTIVES 2024



PROJETS ET AMBITIONS 2024

► Renforcement de la feuille de route sur les sujets de la maîtrise foncière et de l'habitat de montagne

- Construire des groupes de travail opérationnels sous forme d'ateliers
- Produire des livrables
- Déployer les actions avec le soutien des contributeurs de chaque bailleur

► Accompagnement de l'action régionale sur les sujets de la réhabilitation et de la transition énergétique

► La mobilisation d'un prestataire externe pour se structurer en tant qu'influenceur des politiques publiques, pour faire du lobbying et faire alliance : pour ce faire, l'AURA Hlm régional mobilisera les différentes gouvernances et ses collaborateurs pour que chacun dispose des mêmes connaissances techniques et puisse travailler collectivement à la formalisation d'un plan d'actions opérationnel à l'échelle de l'AURA Hlm et des structures infrarégionales dont l'AURA Hlm Savoie.

► Développement de l'animation professionnelle et du partage d'expérience inter-bailleurs.

► Mise en place d'échanges réguliers et de suivi des actions avec les services de l'Etat.





Association territoriale Hlm



**ALLIADE HABITAT
CDC HABITAT AUVERGNE-RHONE-ALPES
CRISTAL HABITAT
HALPADES
ICF HABITAT
IMMOBILIERE RHONE-ALPES
OPAC SAVOIE
PLURALIS
SAVOISIENNE HABITAT
SEM4V
SEMCODA
SOLLAR**

