

Rapport D'activité



Association territoriale Hlm

SOMMAIRE

P3 LE MOT DE LA PRÉSIDENTE

P4 L'IDENTITÉ DE L'ASSOCIATION

P4 Le mouvement Hlm

P5 Les chiffres clés 2022

P6 Notre ambition et nos missions

P7 Nos enjeux

P8 Notre organisation

P9 L'AURA Hlm AIN EN ACTION

P10 Azimuts le 1er tiers-lieu au sein d'un Congrès

P13 Actions 2022 en résumé

P15 Nos partenariats

P16 PERSPECTIVES 2023

Le mot du Président

Marc GOMEZ,
Directeur général de Dynacité



Après deux années de fonctionnement, l'AURA Hlm de l'Ain a gagné en maturité et s'inscrit maintenant pleinement dans l'écosystème de la politique de l'habitat locale.

L'AURA Hlm de l'Ain a réussi son pari de rassembler la très grande majorité des bailleurs intervenant dans l'Ain et de représenter leur diversité. Les membres de l'association représentent ainsi 98% du parc social de l'Ain.

Après deux années fortement bousculées par la crise sanitaire, la guerre en Ukraine a très fortement accentué la crise énergétique et les difficultés d'approvisionnement en matériaux. Dans ce contexte très incertain, les organismes n'ont pas hésité à réinterroger leurs pratiques et à continuer d'innover.

Le premier webinar de l'association a été un temps fort de l'année et a permis de la rendre plus concrète et visible auprès de nos partenaires. L'AURA Hlm de l'Ain s'est également investit aux côtés du Département et de l'Etat pour l'organisation et l'animation des assises départementales du logement. Face à la production de logements sociaux en baisse lors des deux dernières années, il est essentiel pour les bailleurs sociaux de pouvoir partager leurs difficultés mais surtout de porter leurs

propositions auprès des décideurs locaux.

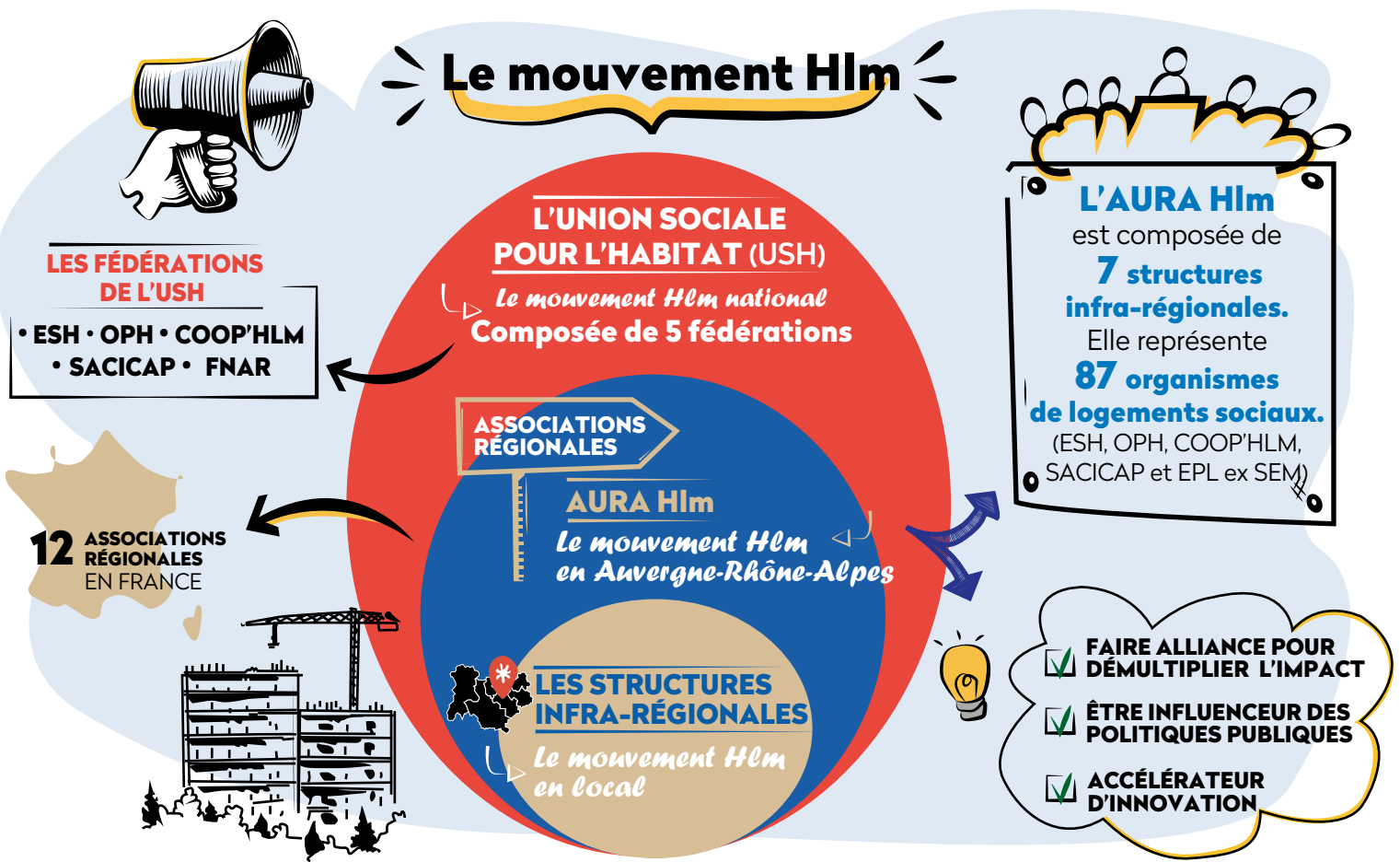
Notre volonté de donner une meilleure visibilité et lisibilité de l'organisation professionnelle Hlm de l'Ain auprès de nos partenaires reste entière. Face aux enjeux et aux défis collectifs qui nous attendent, notre association doit continuer de porter la voix de nos organismes et être force de proposition.

Le travail engagé par l'association en appui des bailleurs sur deux chantiers majeurs qui vont bouleverser le fonctionnement des attributions se poursuit. Le suivi et l'évaluation de l'expérimentation de la gestion en flux des logements réservés Etat a notamment permis de proposer des évolutions importantes de l'accord collectif départemental. La définition de la cotation par les intercommunalités sera suivie de près pour aboutir à un dispositif simple et partagé.

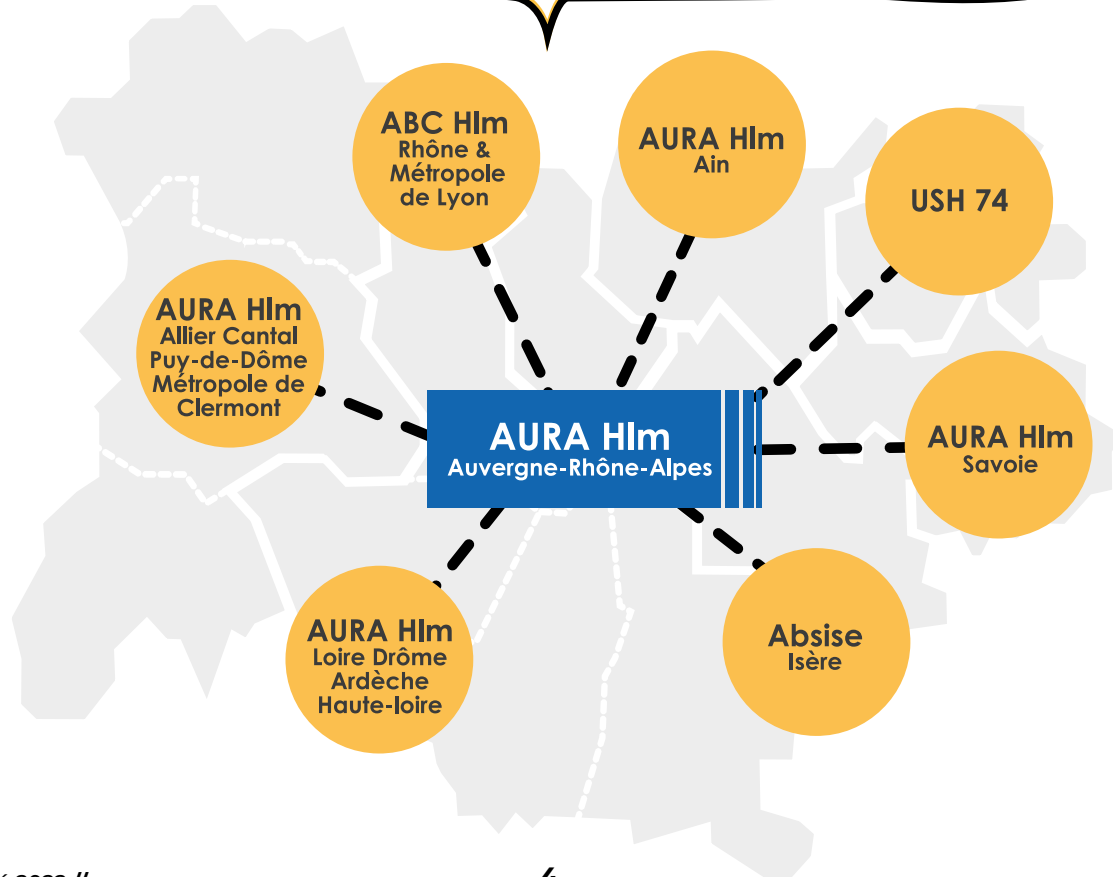
Après cette année 2022 riche en événements, les incertitudes de l'année 2023 ne doivent pas faire oublier les enjeux auxquels nous devons collectivement répondre et pour lesquels le mouvement Hlm doit continuer à porter sa voix et son expertise au niveau national, comme local.

Bien à vous.

L'identité de l'association

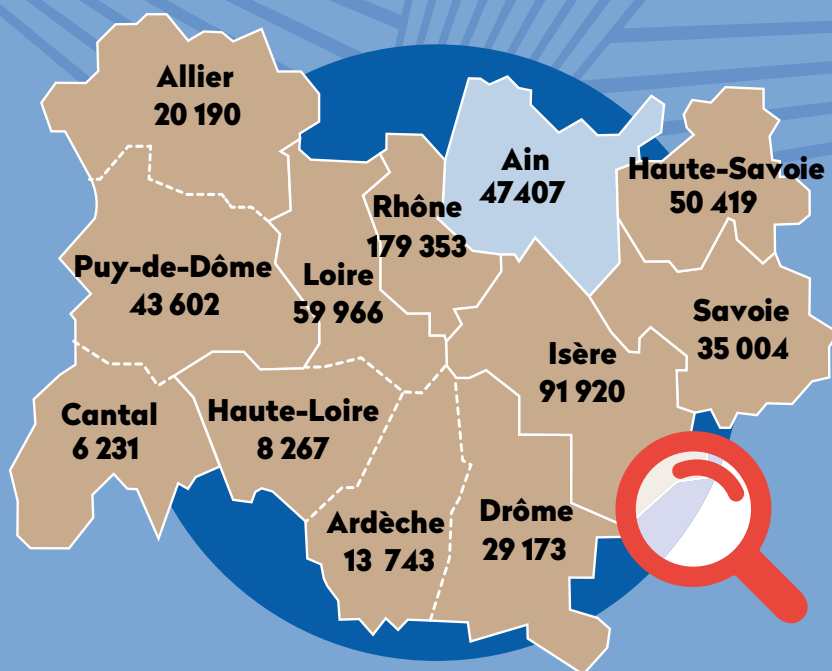


L'AURA Hlm et ses structures infra-régionales



Nos chiffres clés 2022

Département de l'Ain



* Répartition du nombre de logements sociaux par département hors logements foyers (Source-RPLS 1er janvier 2022)

15
organismes
adhérents



47 407
Logements

109 036
personnes logées



1 053
Logements agréés



550
Logements
réhabilités



90
Logements
produits en
accession à la
propriété



15 317
demandes de
logements



5 897
attributions de
logements



NOTRE AMBITION

» La reconnaissance de l'association l'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 etc.

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 COMMUNIQUER ET RENDRE VISIBLE L'ACTION DES ORGANISMES HLM DE L'AIN

Enfin, 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 3^{ème} département métropolitain le plus dynamique.

Le dynamisme démographique du département 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. Cette attractivité et ce dynamisme 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 etc.

Cette attractivité générale de l'Ain 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. Au-delà de ces enjeux territoriaux, les bailleurs sociaux doivent 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 leur parc face aux enjeux climatiques. Cette capacité d'adaptation et d'innovation est l'une de nos forces qui doit être 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 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

En tant qu'organisation professionnelle, l'AURA Hlm Ain est constituée d'un Conseil d'Administration qui rassemble les dirigeants des organismes Hlm ayant leur siège dans l'Ain, mais aussi des représentants des organismes régionaux ou nationaux qui ont du patrimoine dans le département. L'adhésion à l'association est libre et fait l'objet d'une validation par les membres du bureau.

COMPOSITION DU BUREAU



PRÉSIDENT
MARC GOMEZ
(Dynacité)



SECRÉTAIRE PAR INTÉRIM
BERNARD PERRET
(Semcoda)



TRÉSORIER
CHRISTIAN MAGNON
(Logidia)

Le bureau s'est réuni 3 fois en 2022 et le Conseil d'Administration 2 fois. L'Assemblée Générale de l'association qui s'est déroulée le 7 avril 2022 a modifié les statuts de l'association pour permettre une plus forte représentation de ses membres.

COMPOSITION, PAR FAMILLE, DE SON CONSEIL D'ADMINISTRATION :

- » **OPH** : 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 (GROUPE ACTION LOGEMENT), 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'Administration au titre de membre invité.



UN CHARGÉ DE PROJETS AU SERVICE DU TERRITOIRE

La coordination et l'animation de l'association sont assurées par Pierre USEO, Chargé de projet territorial, qui assure également une représentation dans différentes instances.



L'AURA Hlm Ain en ACTION

ACTIONS 2022

EN RÉSUMÉ

AZIMUTS : LE 1ER TIERS-LIEU AU SEIN D'UN CONGRES

Les organismes de logement social d'Auvergne-Rhône-Alpes, mobilisés au sein de l'AURA Hlm, ont construit le 1^{er} tiers-lieu au sein d'un congrès. Partie prenante de cet événement, l'AURA Hlm Ain s'est donc impliquée fortement dans la préparation et la réussite de ces 3 jours de rencontres.

Dans le cadre du Congrès Hlm 2022, du 27 au 29 septembre 2022, à Lyon Eurexpo, les acteurs de l'habitat - bailleurs, élus, entreprises et associations du bâtiment, urbanistes, architectes etc. ont été invités à partager leurs expériences et leurs idées pour « Réussir la ville de demain ».

A travers cette initiative, les bailleurs ont passé un message fort sur les enjeux de concevoir la ville d'aujourd'hui et de demain. Il est désormais indispensable d'optimiser les ressources, en privilégiant le réemploi et le recyclage à l'heure des surcoûts de matériaux, et de la raréfaction des matières. Savoir réutiliser, remettre dans le circuit, moins surconsommer, ces principes doivent dorénavant guider la fabrique de la ville. C'est dans cet esprit que le tiers-lieu Azimuts a été construit.

Durant les 3 jours de Congrès, les experts et congressistes ont été agitateurs d'idées sans tabou ni contrainte dans l'espace AGORA. Dans les Arches, les organismes Hlm de la région ont partagé leurs actions innovantes et inspirantes autour des thèmes de la ville plus inclusive, plus ambitieuse, plus économe, plus verte/vertueuse, et plus à l'écoute des habitants.



Le mot azimut, attesté au XVe siècle, vient de l'arabe « al-samt » qui signifie « le droit chemin », la locution familière « dans tous les azimuts » signifie dans toutes les directions. Un nom qui vise à trouver une direction commune et avancer ensemble tout en entremêlant les compétences et en mettant l'accent sur le bouillonnement d'idées.



AZIMUTS : LE 1ER TIERS-LIEU AU SEIN D'UN CONGRES

NE SECONDE VIE POUR AZIMUTS

Azimuts s'est aussi prolongé au-delà des 3 jours du Congrès, et a eu une nouvelle vie dès la fin des événements. Un partenariat social et solidaire a été tissé autour du projet « Les Grandes voisines », projet de lutte contre le sans-abrisme et la pauvreté, porté par les associations Notre Dame des Sans-abris et la Fondation de l'Armée du Salut. L'ensemble des structures réalisées pour aménager le tiers-lieu ont été mises à disposition des personnes accueillies dans l'ancien Hôpital Antoine Charial à Francheville pour bénéficier d'espaces de rencontres et d'animation adaptés.

Le tiers-lieu Azimuts a été soutenu par la Banque des Territoires et Action Logement. Retrouvez les interviews de Barbara Falk, Directrice régionale AURA de la Banque des Territoires **ICI** et de Noël Petrone, Directeur régional AURA d'Action Logement Services **ICI**.

L'AGORA : LA PLACE CENTRALE DU TIERS-LIEU POUR PARTAGER CES EXPÉRIENCES AUTOUR DE 5 THÈMES

Inauguration :

- » La ville de demain se construit aujourd'hui
- » La place de la culture dans la ville avec la participation de Mourad Merzouki et la Chorégraphie en direct de sa Compagnie Pôle En Scènes
- » Concevoir autrement la ville de demain
- » Penser la ville de l'avenir : enjeux du parc existant
- » La ville de demain : enjeux du développement technologique et du service

Plus de 40 intervenants sur 3 jours

Une masterclass avec des Elus, un débat d'idéation collective, les destins croisés de bailleurs et start-ups à redécouvrir sur la **playlist replay Azimuts ICI**



AZIMUTS : LE 1ER TIERS-LIEU AU SEIN D'UN CONGRES

LES ARCHES D' ACTIONS INNOVANTES

Plus de 70 intervenants issus des organismes Hlm de notre région se sont mobilisés pour partager leurs initiatives inspirantes autour des thèmes de la ville plus à l'écoute des habitants, plus économe en énergie, plus inclusive, plus verte/vertueuse, et plus ambitieuse.

Retrouvez-les dans ce recueil (ICI) un panorama des actions présentées dans le cadre de ce 82e Congrès Hlm, pour concevoir et réussir collectivement la ville demain : plus durable, sobre, résiliente et solidaire.

L'ESPACE DÉTENTE

Un espace détente a été imaginé à l'entrée du tiers-lieu l'AURA Hlm pour permettre aux congressistes d'échanger et participer à diverses animations :

- » Exposition sur les étapes de création du tiers-lieu Azimuts
- » Expositions photos des bailleurs sociaux de la région
- » Bar à jeux sur le thème de réussir la ville de demain : Prospect'US un jeu sérieux qui invitait les congressistes à imaginer les futurs possibles, créé et animé par URBA 4 (Réseau des agences d'urbanismes d'Auvergne-Rhône-Alpes).



LE BILAN DU CONGRÈS HLM 2022

Cette 82ème édition du Congrès Hlm, H expo fut dense et très dynamique :

- » **398 exposants**
 - » **380 intervenants** sur les séquences du programme officiel
 - » **30 000 m²** d'évènements
- Et une fréquentation remarquable :
- » **24 711 visites** cumulées sur 3 jours
 - » **14 484 VISITEURS UNIQUES**

Dont : **7 140 visiteurs locaux et nationaux, 2 449 personnels exposants, 3 783 Congressistes, 1 035 Invités, 77 Journalistes presse.**

ACTIONS 2022 EN RÉSUMÉ

REPRISE DES GROUPES TECHNIQUES IMPAYES

En complément des groupes techniques relatifs à la gestion locative, les groupes techniques impayés ont été relancés avec un travail sur différents sujets d'enjeux et l'articulation avec les parties prenantes notamment l'Etat.



TRAVAIL SUR LA GESTION EN FLUX ET LA COTATION

Séances de travail avec les parties prenantes (DDETS et EPCI) et lien avec les bailleurs. Suivi de l'expérimentation menée par 3 bailleurs.



REPRÉSENTATION EXTÉRIURE

Représentation des bailleurs dans les instances politiques (stratégiques) et techniques (FFB, Etat, Département...).



ACTIONS 2022 EN RÉSUMÉ

APPUI À LA GOUVERNANCE DE L'AURA HLM DE L'AIN

- » Relations de travail étroites avec le président et le bureau dans la conduite de sa fonction et dans la préparation des rdv institutionnels
- » Appui à la prise de position politique de la gouvernance de l'AURA Hlm de l'Ain : notes argumentaires, contributions, éléments de langage, etc.



DÉVELOPPER UNE COMMUNICATION INSTITUTIONNELLE :

- » **Organisation du 1er webinaire à destination des élus locaux :** « les bailleurs sociaux acteurs des territoires : une force de propositions pour répondre aux enjeux collectifs » **à visionner ICI**
- » **Participation à l'organisation et à l'animation des assises départementales du logement autour du thème « relancer la production de logements sociaux dans l'Ain ».**

MOBILISATION DES COLLECTIVITÉS POUR UN SOUTIEN A LA PROPOSITION DE RÉVISION DU ZONAGE

Un travail d'analyse a été effectué pour proposer une révision des zonages dans l'Ain. Le Département, les communes et EPCI concernés ont été sollicités pour apporter leur appui à cette demande de révision auprès des services de l'Etat.





NOS PARTENARIATS

L'AURA Hlm Ain a développé sa collaboration avec différents services principalement sur les chantiers suivants :

DDT

- » Suivi des ventes de logements
- » PLAI adaptés
- » Plan de relance et perspectives en termes de rénovation thermique

DDETS

- » Suivi des attributions aux ménages du 1er quartile et ménages prioritaires
- » Réforme des attributions (flux, cotation) et suivi de l'expérimentation
- » Besoins des publics spécifiques
- » Relogement des ménages Ukrainiens
- » Nouveau programme FNAVDL – Mise en œuvre de la PAL
- » Prévention des expulsions
- » Révision de l'Accord Collectif Départemental
- » Définition du nouveau PDALHPD

CONSEIL DEPARTEMENTAL, DÉLÉGATAIRE DES AIDES À LA PIERRE

- » Suivi de la programmation
- » Plan Départemental de l'Habitat
- » Axes de la politique du logement
- » Conférences logement
- » Assises du logement



Perspectives 2023

A la crise sanitaire a succédé une crise énergétique liée à la guerre en Ukraine, 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.

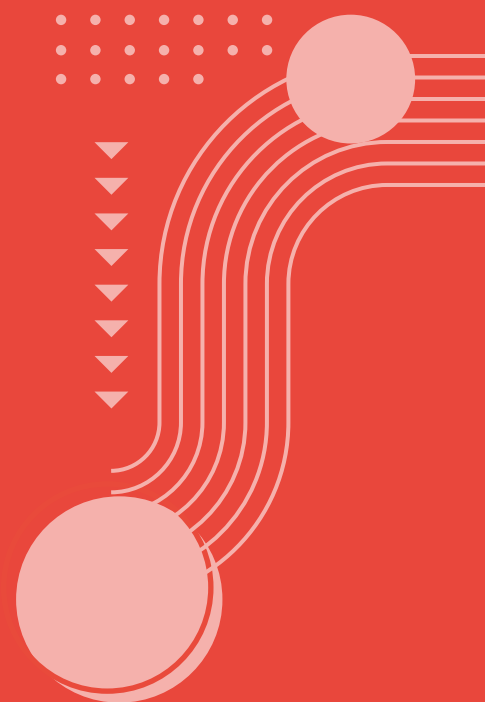
ASSOIR LA NOTORIÉTÉ DE L'AURA HLM AIN

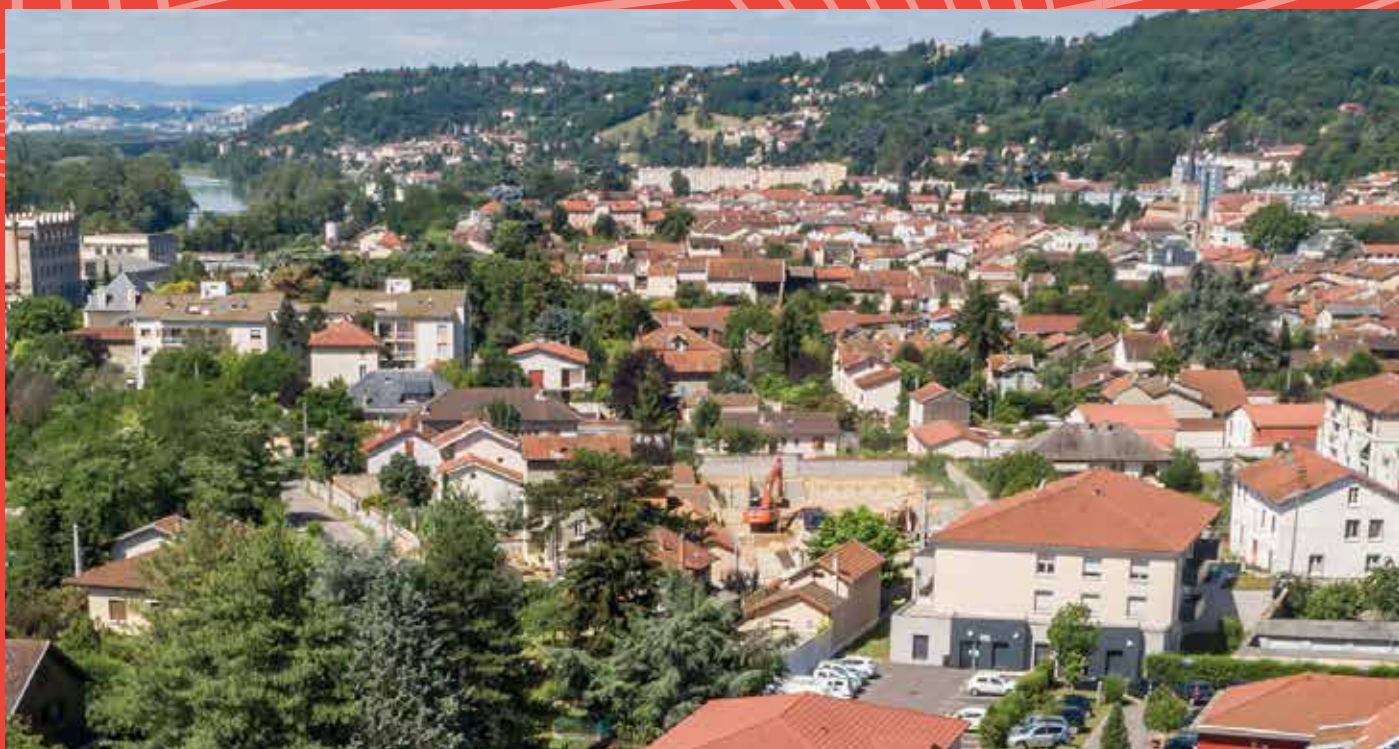
Le chargé de missions poursuivra sa participation dans les différentes instances et réunions locales et départementales contribuera pleinement au déploiement de l'association : les chantiers actuels seront poursuivis et de nouveaux seront à développer.

La mobilisation des réseaux sociaux autour des activités et des positions du mouvement HLM local, régional et national s'inscrit également dans cette volonté du renforcement de la notoriété de l'association et d'influenceur des politiques publiques.

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

Plusieurs chantiers sont d'ores et déjà identifiés : massification de la rénovation, relance de la production, PLAI adaptés, passage à une gestion en flux des contingents, etc. Ils nécessiteront de nouveaux échanges avec, selon les sujets, les élus locaux, les services de l'Etat, des fédérations, des associations. Un second webinaire de l'AURA HLM de l'Ain sera organisé en 2023 à destination de l'ensemble des partenaires publics sur les enjeux de la réhabilitation du parc social. Ce webinaire 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. Le travail pour renforcer notre alliance avec les partenaires locaux pour démultiplier notre impact se poursuivra.





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 LEGISLATIVES

Il s'agira notamment d'accompagner les équipes dans les différentes réformes à l'œuvre notamment sur le passage à une gestion en flux des logements et sur la cotation, principaux chantiers de 2023 pour les bailleurs sociaux.



Rapport D'activité

AIN HABITAT – ALLIADE HABITAT (GROUPE ACTION LOGEMENT)
BOURG HABITAT – CDC HABITAT AUVERGNE-RHÔNE-ALPES
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

