



**LA SYNERGIE**  
**AU SERVICE DU LOGEMENT SOCIAL**  
*Rapport d'activités 2017*



**ARRA** | L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT  
Rhône-Alpes





### **SYNERGIE**

*Phénomène par lequel plusieurs acteurs, agissant ensemble, créent un effet plus grand que la somme des effets attendus s'ils avaient opéré isolément ...*

## De la démarche RSE au rapprochement régional

L'année 2017 a été marquée par une mobilisation très forte des dirigeants au sein des gouvernances de l'ARRA-HLM comme de l'ARAUSH, pour mener à bien le processus de rapprochement des deux associations régionales. Qu'ils en soient ici largement remerciés car le parcours a été important, parfois difficile mais toujours ambitieux.

Avec un nouveau territoire en perspective, de nouvelles modalités de travail et de coopérations à inventer entre directeurs généraux et salariés, notre nouvelle association, l'AURA-HLM, réaffirme son ambition d'être un mouvement professionnel au service de ses adhérents.

Parallèlement à ce chantier important, l'équipe de l'ARRA-HLM, avec les organismes, a poursuivi ses actions dans le cadre de sa démarche RSE, engagée, il y a maintenant 3 ans.

Le dispositif de formation ECLOR à destination des personnels de proximité a continué sa mobilisation, en soutenant, plus particulièrement cette année, le portage et l'animation de la formation dédiée aux personnels des accueils labellisés pour les bailleurs du Rhône et de la Métropole de Lyon.

Le Réseau des Acteurs Locaux de l'Habitat, lieu régional de partage, de débat et de partenariat entre professionnels, a tenu ses séquences annuelles. Avec une nouveauté : le renforcement des collaborations avec l'Université de Grenoble et l'implication d'étudiants dans la for-

malisation d'actes dédiés à chacune des séquences. Bien d'autres productions et travaux vous sont exposés dans ce rapport d'activités 2017, que je vous invite à découvrir dans cet exercice de synthèse.

La fin de l'année a été éprouvante pour les organismes, fortement impactés par les effets de la loi de Finances 2018 avec - d'une part, une baisse drastique de l'APL, la mise en place de la réduction du loyer de solidarité (RLS) et un effet immédiat sur l'autofinancement de chacun des bailleurs, ou encore une hausse de la TVA - et d'autre part, un projet de loi ELAN en préparation qui prévoit des transformations à la fois du modèle économique du logement social et du tissu des organismes, sans précédent.

Ainsi, les organismes HLM sont entrés dans une zone de turbulence inédite. Le travail en inter-bailleur, qu'il soit à l'échelle régionale comme infrarégionale, va devoir apprendre à se réinventer pour accompagner le processus profond de mutation à l'œuvre, en faisant la part belle à la synergie des énergies, et à la mutualisation des savoir-faire et des compétences.

Comptant sur la mobilisation de chacun.

Bonne lecture à tous !

**Aïcha MOUHADDAB**

Directrice de l'ARRA-HLM



## Une démarche RSE en mouvement depuis 3 ans ...

### **S'engager en faveur du collectif**

**Pour faire face aux mutations profondes qui bouleversent radicalement le paysage des organisations, auxquelles n'échappe pas le logement social, l'ARRA-HLM a engagé depuis trois ans une démarche RSE, avec l'ensemble de ses parties prenantes et de ses collaborateurs.**

Celle-ci place au cœur du projet, la question du lien, de l'agilité et de l'innovation, avec un enjeu majeur, celui de rassembler et de fédérer un collectif pour porter, légitimer et incarner la profession à l'échelle régionale, et sur les territoires.

Elle a posé le socle d'une ambition partagée au service du logement social et s'appuie sur des valeurs fortes de professionnalisme, humanisme, sens du collectif et innovation.

Ce sont ces engagements, qui demain, pourront éclairer le projet de la nouvelle association régionale Auvergne-Rhône-Alpes créée au 1<sup>er</sup> janvier 2018 - l'AURA-HLM - pour que la démarche RSE engagée continue à vivre et à se déployer avec agilité, si la nouvelle gouvernance le décide.



*La **RSE** (Responsabilité Sociale des Entreprises, ou Responsabilité Sociétale des Entreprises) regroupe l'ensemble des pratiques mises en place par les entreprises afin de respecter les principes du développement durable, c'est-à-dire être économiquement viable, avoir un impact positif sur la société, mais aussi mieux respecter l'environnement.*

## Stratégie

Elle se traduit par une feuille de route définie et élaborée collectivement. Celle-ci renforce les missions de notre organisation professionnelle, en soulignant son rôle majeur dans **l'appui et l'accompagnement de nos adhérents**, au service du logement social, pour en faire un acteur innovant, créateur de valeurs et incontournable auprès de l'ensemble de nos partenaires.

Elle se décline par un renforcement de nos actions sur trois champs : celui de l'animation professionnelle, du partenariat et de la prospective :

« **Une animation professionnelle renouvelée** » ouverte aux partages d'expériences et à l'échange avec d'autres secteurs d'activités, au benchmarking et à l'innovation pragmatique ;

« **Un partenariat renforcé, fort et renouvelé** » avec l'ensemble des acteurs mobilisés sur les questions du logement, de l'immobilier, de la politique de la ville et des services, pour élargir notre puissance d'action ;

« **De nouveaux outils d'analyse prospectifs partagés** » pour encourager et placer l'innovation au cœur de l'activité des bailleurs sociaux.

## Des performances décuplées

En tant que syndicat professionnel, notre démarche RSE relève de notre capacité à décrypter les évolutions, à anticiper les attentes et à jouer un rôle prospectif. Cette « **agilité collective** » est notre fer de lance : elle constitue le fil rouge de notre action et des temps forts qui ont marqué cette année 2017.

Une agilité collective au service de la mission première des organismes HLM, qui est de **loger les plus modestes**. Cette agilité vient favoriser, appuyer, soutenir et accompagner les démarches RSE, qui constituent et constitueront demain, le socle des projets des organismes HLM et de bien autres acteurs.

## Une ambition partagée « servir le logement social »

### AMBITION

Affirmer collectivement, à l'échelle de notre région, le logement social comme un interlocuteur innovant, créateur de valeur et incontournable, auprès de l'ensemble des partenaires

## Une action animée par des valeurs fortes

### VALEURS

Professionnalisme  
Humanisme  
Sens du collectif  
Innovation

## Des projets innovants à conduire

### PARTAGER

Animation professionnelle

### CONSTRUIRE

Partenariat

### INVENTER

Prospective

## Les temps forts de l'ARRA-HLM en 2017



### Actions professionnelles

**124** sessions de formation ECLOR\*

**1 050** salariés formés

**22** séquences d'animations professionnelles

**800** personnes mobilisées



### Événements

**1<sup>ère</sup>**

« Rencontre des acteurs de l'Economie Sociale et Solidaire et des bailleurs sociaux » en 2017 avec la CRESS en Auvergne-Rhône-Alpes dans le cadre du Mois de l'Economie Sociale et Solidaire

**200** personnes

**1** table-ronde

**4** projets partenariaux présentés

**3** ateliers de co-production collective

\*ECLOR : dispositif de formation à destination du personnel de proximité porté par l'ARRA-HLM



## Partenariats



**Réseau des Acteurs Locaux de l'Habitat en Auvergne-Rhône-Alpes**

**4** rencontres

**250** partenaires mobilisés

**1** Université partenaire



## Des publications pour donner à voir

### Prospective

#### « Mobiliser - Pour un avenir des territoires détendus »

À l'issue du séminaire sur les territoires en mutation, organisé au 1<sup>er</sup> trimestre 2017, a été publié un document « **Acte 1 - Mobiliser - Pour un avenir des territoires détendus et/ou ruraux** ».

Cette édition prospective met l'accent sur la mobilisation de l'ensemble des partenaires - Etat, Action Logement et Caisse des Dépôts - pour ouvrir le débat sur l'avenir de ces territoires en Auvergne-Rhône-Alpes et faciliter le travail des organismes. Elle met en évidence les points de convergence et propose des pistes d'actions à mener collectivement pour faire évoluer les règles, les modes de fonctionnement et d'intervention pour mieux servir les territoires en mutation.

### Plaidoyer

#### Sraddet

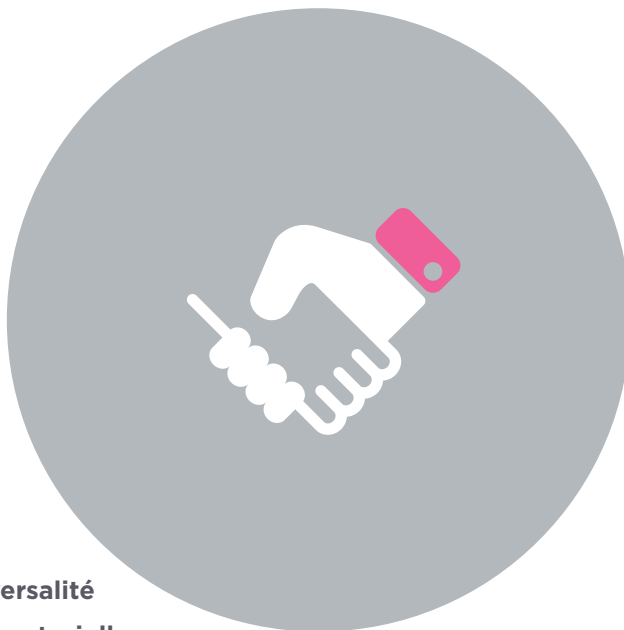
#### « Contribution du mouvement professionnel HLM Auvergne-Rhône-Alpes »

Edition à destination du Conseil Régional Auvergne-Rhône-Alpes réalisée en partenariat par l'ARRA-HLM et l'ARAUSH dans le cadre de l'élaboration du SRADDET. Cette contribution souligne le rôle majeur joué par les organismes HLM aux côtés des collectivités, en tant qu'opérateurs sur les territoires, et réaffirme l'intérêt de prendre en compte la question de l'Habitat dans les politiques d'aménagement régionales.



## PARTAGER Animation professionnelle

**Mission phare du mouvement HLM, l'animation professionnelle est au cœur des enjeux de l'ARRA-HLM. Elle a pour ambition de favoriser le partage d'informations entre les organismes, d'encourager la transversalité et l'ouverture à d'autres pratiques sectorielles.**



Elle se joue à plusieurs niveaux :

**Au niveau régional**, le dispositif d'animation veille à favoriser le décloisonnement, en incitant les collaborateurs des organismes à sortir de leurs périmètres « métiers » pour s'inscrire dans des démarches de co-production de projets. L'objectif : réduire le fonctionnement en silos de chaque organisation. Les séquences, ouvertes à des fonctions plurielles, donnent la parole à des experts issus du secteur HLM, mais également à d'autres branches d'activités. Ces rencontres permettent d'enrichir les pratiques professionnelles en renforçant la création de valeur de la profession dans les territoires.

**Au niveau infrarégional**, des commissions ou des groupes de travail se constituent autour de thématiques métiers pour travailler de manière plus opérationnelle sur les problématiques locales, et construire des outils communs adaptés à ces réalités. Dans ce cadre, l'animation professionnelle favorise les coopérations entre professionnels, pour produire et développer des procédures ou des référentiels métiers mutualisés.

« L'animation professionnelle, un lieu de travail, d'échange, de mise en perspective, de production et d'influence »



# Du côté du mouvement Hlm régional

## Animation professionnelle

### « Un dispositif entièrement rénové »

Les rencontres organisées en 2017 ont été entièrement revues pour favoriser le décloisonnement et la transversalité. Elles se structurent désormais autour des 3 axes. L'habitat durable, les relations-clients/qualité de service /innovation et les ressources. La gestion des inscriptions et l'accès aux ressources ont été optimisées pour faciliter le partage d'information et la diffusion de contenus métiers. Sur l'année, ce sont près de 800 personnes qui ont participé aux séances d'animation professionnelle.

**Sur l'axe habitat durable**, les séances proposées aux adhérents ont porté sur des thèmes aussi variés que l'éco-construction avec la présentation du référentiel Bâtiment Energie Carbone, les prescriptions Eco-Energies, le smart building avec un séquence dédiée au BIM dans le logement social, ou encore le management de la sécurité et de l'environnement avec Ecophyto.

Un groupe de travail « Energie », composé des référents « Energies » des organismes, a été lancé en février 2017. Il regroupe aujourd'hui 31 organismes. Il a comme principal objectif de faire bénéficier le collectif des avancées de chacun et de progresser ensemble sur les innovations à développer dans le secteur du logement social.

**Sur l'axe relations-clients, qualité de service et innovation**, les séances proposées ont mis l'accent sur le numérique et les impacts de la digitalisation dans les métiers du logement social. Ainsi, deux séances, ont permis d'aborder les enjeux de la transformation digitale dans le champs du traitement des impayés et des innovations digitales à l'oeuvre en matière de service.

**Sur l'axe ressources**, une séance consacrée à BIENVEO, le portail dédié à l'offre de logements, a rassemblé les adhérents au début de l'année 2017, tandis que la séance annuelle sur l'actualité fiscale a eu lieu en janvier 2018 et a porté sur les impacts de la Loi de Finances. En ressources humaines et formation, des séquences dédiées aux actualités des branches OPH et ESH et aux dispositifs de financement ont été proposées.

### Pour en savoir plus :

**Mathilde Marantz**  
[m.marantz@aura-hlm.org](mailto:m.marantz@aura-hlm.org)



## Réseau des Acteurs de l'Habitat

### « Favoriser les coopérations au service des politiques de l'Habitat »

En 2017, quatre demi-journées de rencontre appelées « Le Réseau des Acteurs Locaux de l'Habitat » ont été organisées. Ouvertes à l'ensemble des acteurs de l'Habitat de la région - collectivités délégataires des aides à la pierre, acteurs associatifs, Etat, Région et experts -, elles ont rassemblé 250 partenaires autour des enjeux liés aux services dans l'Habitat, aux problématiques du vieillissement dans les politiques locales de l'Habitat, à la transition énergétique et à la mise en œuvre du volet attribution de la loi Egalité et Citoyenneté.

Avec un objectif : renforcer la construction d'une culture commune entre organismes, collectivités locales et services de l'Etat à l'échelle du territoire, faciliter les coopérations et les projets entre les différentes institutions régionales et infrarégionales en matière de politique de l'Habitat.

Ces rencontres se structurent généralement autour de plusieurs temps forts. Points de repères sur les évolutions législatives (Loi ALUR et Loi E&C) ; panorama des recherches en cours avec des interventions de chercheurs sur les différentes problématiques ; présentation d'actions menées sur les territoires permettant de croiser les initiatives et d'échanger sur leur mise en œuvre.

### Pour en savoir plus :

**Mathilde Marantz**  
[m.marantz@aura-hlm.org](mailto:m.marantz@aura-hlm.org)

## ECLOR

### « Former les personnels de proximité »

Pour soutenir l'activité des organismes, et favoriser l'innovation, l'ARRA Hlm encourage et développe la montée en compétences des personnels situés en proximité, dans les champs de la maintenance, de la gestion locative, des impayés, de la gestion des accueils via son dispositif régional de formation « interne » à la profession HLM, le dispositif ECLOR.

En 2017, le dispositif ECLOR a dispensé plus de 124 formations et formé plus de 1000 personnels de proximité. Il a également porté, pour l'association ABC Hlm, l'ingénierie et le déploiement des formations des personnels dans le cadre du projet « Lieux d'Accueil Labellisés », des bailleurs du Rhône et de la Métropole de Lyon.

### Pour en savoir plus :

**Fabien Boueroux**  
[f.boueroux@aura-hlm.org](mailto:f.boueroux@aura-hlm.org)



## Du côté du mouvement HLM infrarégional

### USH 74

*« Mettre en œuvre au niveau local la loi  
Égalité et Citoyenneté »*

En écho aux actions du mouvement HLM à l'échelon national et régional pour accompagner la mise en œuvre de la loi Égalité et Citoyenneté, l'USH 74 a apporté son appui aux organismes et aux acteurs de la Haute-Savoie.

Une séance d'information à destination des élus et techniciens des EPCI a été organisée en avril 2017. Elle a réuni des représentants des 8 EPCI concernés par les mesures de la loi Égalité et Citoyenneté en matière d'attributions, et plus largement des représentants des communes, soucieux de mieux comprendre les nouvelles obligations incombant aux réservataires.

En inter-organisme, le premier groupe de gestion locative de l'année 2017 a été consacré à un examen des différents volets de la loi : attributions, conférences intercommunales du logement, contenu des nouvelles CUS, etc. Puis la mise en œuvre de la Loi a constitué le fil directeur des groupes de travail sur l'année. Elle a fait l'objet de nombreux échanges autour des interrogations et difficultés rencontrées par les organismes. Avec l'aide du gestionnaire territorial, les groupes ont partagé et analysé les premiers résultats en matière d'attributions. Enfin, le groupe gestion locative a travaillé à la construction d'un discours commun porté dans le cadre des travaux des CIL pilotés par les EPCI.

**Pour en savoir plus :**  
**Aude Poinsignon**  
[a.poinsignon@aura-hlm.org](mailto:a.poinsignon@aura-hlm.org)

### ABSISE

*« Déploiement d'un dispositif de tranquillité  
résidentielle sur la Métropole grenobloise »*

En raison de troubles importants perturbant les conditions de vie des locataires sur certaines résidences du parc social de l'agglomération grenobloise, les bailleurs d'Absise ont choisi de mettre en place un dispositif « Tranquillité Résidentielle » sur plusieurs sites de la Métropole grenobloise.

L'ambition de ce dispositif, piloté par le Conseil d'Administration d'Absise et le groupe prévention sécurité, est d'étendre la présence de personnels de proximité du bailleur social en soirée sur les résidences qui le nécessitent. L'objectif : limiter les rassemblements abusifs et les nuisances qui en découlent, en s'appuyant sur des rappels au règlement intérieur et, le cas échéant, sur les forces de l'ordre dans le cadre prévu par la loi.

Ce dispositif se déploie, depuis novembre 2017, en accord et en collaboration avec les communes concernées, les forces de l'ordre et le Procureur de la République.

Les interventions du prestataire Médiation se font sur une liste évolutive d'adresses via un passage d'équipes volantes 6 jours sur 7 sur des créneaux en soirée (entre 18h et 23h). Elles sont réalisées en complémentarité des actions menées par les forces de l'ordre - en leur laissant la place lors de situations de tensions fortes ou d'acte graves de délinquance - et des actions préventives conduites par la prévention spécialisée, et le dispositif de médiation de nuit déployé sur certains quartiers de la Métropole.

**Pour en savoir plus :**  
**Gaël Langlois - g.langlois@aura-hlm.org**

## **ABC HLM**

### **« Une journée complète de travail collectif au service du relogement opérationnel »**

Avec l'appui de l'ARRA-HLM, ABC HLM a organisé le 7 février 2017 une « journée relogement » qui a réuni 200 collaborateurs et partenaires : bailleurs, Métropole de Lyon, DDT, Maires, Action Logement Services, etc. Plusieurs temps forts ont structuré ce temps de travail, dont la projection d'un film documentaire « Regards d'habitants et de professionnels sur le relogement », des ateliers d'échanges et de propositions et la signature par l'ensemble des membres d'ABC HLM de la Convention interbailleurs de mise en œuvre des relogements opérationnels. Cette convention fixe les modalités d'un partenariat facilitant les relogements sur tout le patrimoine des signataires, et pour l'ensemble des opérations de relogements, y compris hors renouvellement urbain.

**Pour en savoir plus**  
**Estelle Gautier - e.gautier@aura-hlm.org**

## **ABS 26-07**

### **« Mettre à jour les documents de politique d'attribution et les règlements intérieurs des CAL »**

Le groupe de travail d'ABS 26/07 a travaillé à des documents types de règlement intérieur des Commission d'attribution et de politique d'attribution.

La loi Alur, puis la Loi Egalité & Citoyenneté, ont modifié les règles d'attribution des logements sociaux, nécessitant de retravailler les règlements intérieurs des CAL et les documents de politiques d'attribution des organismes HLM. Leur publication a été rendu obligatoire.

Afin d'harmoniser les pratiques, de proposer des documents cohérents aux demandeurs de logement social, le groupe de travail « Politique sociale » d'ABS 26/07 a proposé une base commune de règlement intérieur et de document de politique d'attribution pouvant être adaptés par chacun.

A cette occasion, le rôle de la CAL au sein du processus d'attribution a été réaffirmé et le groupe de travail a travaillé sur la notion du reste à vivre.

**Pour en savoir plus**  
**Sandrine Debard - s.debard@aura-hlm.org**

## **AMOS 42**

### **« Un world café pour accompagner les organismes dans la mise en œuvre opérationnelle de la loi EC »**

Dans le cadre de la réforme de la demande et des attributions avec la loi Egalité Citoyenneté, AMOS 42 a organisé une séquence d'animation pour décrypter le volet attribution de la loi et identifier en parallèle les enjeux locaux.

Pour favoriser les échanges de pratiques, le format d'animation s'est appuyé sur le « World café », notamment concernant la mise en œuvre opérationnelle de la loi, et plus particulièrement la question des suivis des objectifs d'attributions (les ménages du quartile et les relogés en renouvellement urbain d'un côté et de l'autre côté, les ménages prioritaires). En plus du partage de pratiques, les rencontres ont permis de mettre en évidence des besoins communs à tous les organismes et d'affiner les enjeux locaux des Conventions Intercommunales d'Attributions. En territoire détendu, où la pression de la demande HLM est faible, l'analyse des données du Système National d'Enregistrement (SNE) est primordiale pour définir des objectifs d'attributions cohérents et adaptés.

**Pour en savoir plus :**  
**Laura Tesseydre - l.tesseydre@aura-hlm.org**

## CONSTRUIRE Partenariat



**Pour contribuer pleinement à l'élaboration des politiques locales de l'habitat et jouer un rôle clé sur les territoires, l'ARRA-HLM développe des partenariats avec l'ensemble des acteurs institutionnels et privés.**

**Au niveau régional**, des collaborations et des rapprochements se sont structurés à l'échelle de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Une nouvelle convention a été signée avec l'**ADEME** pour la période 2017-2018 tandis qu'une séance a été organisée avec **TENERRDIS**, le pôle de compétitivité rhônalpin des énergies décarbonées autour du photovoltaïque. Parallèlement, l'ARRA-HLM a amplifié ses coopérations avec le secteur de l'Eco-bâtiment et le **Cluster Eco-Energies**, le secteur de l'économie sociale et solidaire avec la **CRESS**, en organisant notamment des événements partenariaux où les professionnels des différents secteurs ont été amenés à se rencontrer et à échanger pour construire des projets communs.

Un partenariat de proximité se joue également **au niveau local** pour répondre aux enjeux rencontrés sur chacun des territoires. Ainsi par exemple, sur la Loire, l'association départementale AMOS 42 s'est engagée aux côtés de ses EPCI pour contribuer à l'élaboration des commissions inter-intercommunales d'attributions et faire valoir les spécificités territoriales, tandis que sur la Métropole de Lyon et dans le Rhône, ABC HLM a co-piloté d'une part le lancement du portail logementsocial69.fr. et d'autre part la structuration du réseau des lieux d'accueil des demandeurs, avec un dispositif de formation dédié assuré par l'ARRA-HLM.

« Le partenariat, une nécessité à toutes les échelles pour favoriser le positionnement des organismes »

# Du côté du mouvement HLM régional

## Contribution au SRADDET

### « Agir ensemble sur la dynamique des territoires régionaux »

En 2017, la Région Auvergne-Rhône-Alpes a engagé un large processus de concertation pour l'élaboration de son Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable des Territoires (SRADDET). Ce schéma de planification doit être élaboré d'ici le 1<sup>er</sup> janvier 2019. Cette obligation, issue des lois NOTRE et MAPTAM, désigne clairement la Région comme cheffe de file en matière d'aménagement du territoire, d'intermodalité, de transport et d'environnement.

Des réunions par département ont été organisées, auxquelles les équipes de l'ARRA-HLM ont participé. En parallèle à cet investissement sur le terrain pour partager et échanger avec les différents acteurs (collectivités, élus, techniciens, entreprises, etc...), l'ARRA-HLM et l'ARAUSH ont décidé de produire une contribution, afin de faire connaître le rôle majeur des organismes HLM en tant qu'opérateurs aux côtés des collectivités, sur tous les territoires de la région. L'aménagement du territoire, compétence pleine et entière de la Région, doit veiller à articuler le développement économique, le transport, mais également l'habitat, pour assurer un développement équilibré et ambitieux des territoires pluriels qui la composent.

Cette diversité de territoires nécessite des réponses adaptées. En effet, les métropoles connaissent des enjeux cruciaux en terme d'accès au logement en raison des prix de l'immobilier privé, ne permettant pas à tous les citoyens de se loger. Les territoires déshérités et en mutation forte connaissent, eux aussi, de nombreuses problématiques, comme la question du désenclavement, de la rénovation patrimoniale, ainsi que des enjeux de lutte contre l'étalement urbain. Trois axes majeurs sont préconisés dans la contribution : 1 - Territorialiser les politiques de l'habitat 2 - Renforcer le lien emploi et logement 3 - Faire de la rénovation de l'habitat un axe majeur de la transition énergétique et environnementale.

#### Pour en savoir plus :

**Aïcha Mouhaddab**  
[a.mouhaddab@aura-hlm.org](mailto:a.mouhaddab@aura-hlm.org)

## Encourager la Smart City

### « Développer les partenariats en faveur de la smart City »

L'ARRA-HLM a engagé en 2017 des rapprochements avec des acteurs du territoire Auvergne-Rhône-Alpes œuvrant en faveur de la smart city pour encourager le benchmark, l'innovation et développer le réseau partenarial de la profession HLM.

Les 30 & 31 août à l'EM Lyon Business School, l'ARRA-HLM a été associée aux Universités d'Été *Smart Buildings for Smart Cities*, le rendez-vous des acteurs du bâtiment intelligent dans la ville durable organisé par la Smart Building Alliance, la première association française regroupant près de 170 acteurs du bâtiment œuvrant sur l'habitat connecté et les nouveaux services numériques à l'œuvre sur les territoires.

Dans le cadre de ses universités d'été « *Smart buildings for Smart cities* », un parcours thématique dédié au logement social a été proposé aux bailleurs de la région.

Organisé sous forme de trois ateliers, ce parcours thématique a réuni une centaine d'adhérents. L'opportunité pour chacun de partager, mieux comprendre les enjeux de la smart city et dessiner, en collectif, des pistes d'action pour demain.

Parallèlement, le 5 décembre, une journée de rencontre entre professionnels du bâtiment et bailleurs sociaux a été organisée en partenariat avec Le Cluster Eco-Energies, réseau des professionnels de l'Eco-Bâtiment en région Auvergne-Rhône-Alpes. Cette journée a été l'occasion d'opérer un sourcing d'entreprises régionales performantes et innovantes sur les matériaux, matériels, équipements, systèmes constructifs, et autres services inhérents à l'Eco-Bâtiment. L'opération devrait être reconduite en 2018.

#### Pour en savoir plus :

**Victor Pichon** - [v.pichon@aura-hlm.org](mailto:v.pichon@aura-hlm.org)  
**Stéphanie Cochet** - [s.cochet@aura-hlm.org](mailto:s.cochet@aura-hlm.org)





## Du côté du mouvement HLM infrarégional

### ABSISE

**« Rencontre habitat intelligent et innovation en partenariat avec l'Inria »**

Dans le cadre de la semaine nationale des HLM, Absise a organisé le 23 mai 2017, en collaboration avec l'Institut national de recherche dédié au numérique, l'INRIA, une journée de rencontres entre chercheurs, bailleurs sociaux et start-ups sur le thème de l'habitat intelligent. L'objectif : créer de nouvelles synergies entre les mondes de la recherche, de l'innovation et du logement social pour développer le logement social de demain : connecté, intelligent, économe en énergie et adapté aux besoins des usagers.

Pour l'organisation de cette rencontre, Absise a engagé un partenariat avec Amiqua4Home, plate-forme unique de l'Inria, dédiée à la conception et au prototypage des services et objets connectés qui équiperont les habitats intelligents de demain.

Cette rencontre a rassemblé 250 participants réunis en conférence plénière, puis invités à parcourir des stands de projets de start-up et à assister à des tables rondes présentant des partenariats en cours logement social/start-up. Elle a positionné les bailleurs sociaux de l'Isère comme des acteurs de l'écosystème isérois de l'innovation.

**Pour en savoir plus :**  
Gaël Langlois - [g.langlois@aura-hlm.org](mailto:g.langlois@aura-hlm.org)

### USH 74

**« Renforcer les partenariats en faveur des ménages prioritaires DALO »**

L'année 2017 a été marquée par le lancement d'un travail partenarial entre les bailleurs sociaux, le SIAO 74 et les associations d'insertion par le logement, retenues dans le cadre de l'appel à projet FNAVDL lancé à l'échelle du département.

Cette collaboration doit permettre de coordonner le circuit des mesures de diagnostic et d'accompagnement en faveur des ménages prioritaires DALO les plus fragiles, mais également de structurer la mise en place de baux glissants. L'inter-organisme a été particulièrement mobilisé pour construire ce partenariat et aboutir à des modes de fonctionnement partagés.

**Pour en savoir plus :**  
Aude Poinignon -  
[a.poinignon@aura-hlm.org](mailto:a.poinignon@aura-hlm.org)

## AMOS 42

### **« Contribuer à l'élaboration des CIA pour faire valoir l'expertise du Mouvement HLM en matière de mixité sociale »**

Issues de la loi Egalité Citoyenneté, les Conventions Intercommunales d'Attribution ont pour objectif de favoriser la mixité sociale, un enjeu majeur pour l'inter-bailleur ligérien.

La Loire, du fait notamment de la détente de son marché, connaît un fort enjeu en terme d'équilibre de peuplement afin de contrer le processus de spécialisation de certains territoires abritant du parc social, mais aussi privé. Pour autant, les dispositifs nationaux, et notamment ceux issus de la loi Egalité et Citoyenneté, semblent peu adaptés aux particularismes locaux. Face à ce constat, AMOS 42 s'est alors engagée aux côtés de ses EPCI pour contribuer à l'élaboration des CIA et faire valoir les spécificités territoriales.

L'objectif était d'éviter d'opposer les quartiers prioritaires (QPV) et le reste du territoire. En effet, bien que non identifiés dans la géographie de la politique de la ville, certains territoires connaissent de grandes fragilités sociales ; c'est le cas notamment de la ville centre et des communes de fond de vallée. La méthode proposée par AMOS 42 et reprise par Saint-Etienne-Métropole, permet de minorer les objectifs d'attributions en faveur des ménages les plus précaires sur ces communes précarisées, qui dans leur totalité concentre 85 % des logements sociaux de l'agglomération.

**Pour en savoir plus :**  
**Laura Tesseydre - l.tesseydre@aura-hlm.org**

## ABS 26-07

### **« Un séminaire sur le modèle économique des organismes HLM face aux évolutions du cadre législatif de l'habitat et de l'urbanisme »**

Alors que le modèle économique du logement social a fortement évolué ces dernières années - raréfaction des aides publiques, évolution de l'attractivité des territoires, paupérisation grandissante des ménages logés dans le parc social, prises de compétences accrues des EPCI dans le domaine de l'habitat - ABS 26/07 a organisé un séminaire à destination de ces partenaires locaux sur le thème : « *Quel modèle économique des organismes HLM face aux évolutions du cadre législatif de l'habitat et de l'urbanisme ?* » avec comme angle, la volonté de donner un éclairage territorial.

La rencontre s'est construite en 3 temps. Présentation du contexte technique et financier dans lequel les organismes HLM interviennent et exposition de principes de montage financier d'une opération en Drôme et en Ardèche. Illustration de montages d'opérations et de partenariats permettant la réalisation des opérations. Echanges en table-ronde autour de la question des besoins et de leur réponse, de la maîtrise foncière et des actions de diversification conduites par les organismes HLM, avec la participation de l'EPORA, l'ADIL 26, des DDT 26 et 07 et la Communauté de Communes Porte Drôme-Ardèche.

**Pour en savoir plus :**  
**Sandrine Debard - s.debard@aura-hlm.org**

## ABC HLM

### **« Travailler avec l'ensemble des partenaires pour mieux qualifier la demande »**

Sur la Métropole de Lyon et dans le Rhône, ABC HLM co-pilote la structuration du réseau des lieux d'accueil des demandeurs et le lancement du portail logementsocial69.fr

Afin de fluidifier les attributions grâce à une meilleure qualification de la demande, les bases d'un Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs (SIAD) ont été posées dans le cadre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) de la Métropole de Lyon. Pour ce faire, un réseau de lieux d'accueil labellisés a été créé. Réseau dans lequel les bailleurs interviennent à deux niveaux : un premier accueil, permettant de donner une information de base identique à tout demandeur et un accueil renforcé dans le cadre d'un rendez-vous conseil individualisé pour accompagner et conseiller le demandeur dans sa demande de logement social. Afin d'assurer leur mission, les bailleurs se sont engagés dans un vaste processus de formation porté par l'ARRA-HLM leur permettant d'harmoniser leurs discours sur les réglementations nationales (réservataires, délais, etc.) et locales (Accord Collectif, ILHA, etc.), et de maîtriser les techniques d'entretien pour écouter, accompagner et conseiller au mieux les demandeurs.

En parallèle, ABC HLM a copiloté avec la Métropole de Lyon la création du portail Internet « logementsocial69.fr ». Géré par l'Association du Fichier Commun du Rhône (AFCR), ce site a pour objectif d'informer clairement les demandeurs sur les règles qui encadrent la demande et les attributions, ainsi que sur le parc social existant localement.

**Pour en savoir plus**  
**Julie Druetz - j.druetz@aura-hlm.org**

## INVENTER Prospective



**Innovation territoriale, innovation patrimoniale, innovation managériale: la prospective est une démarche incontournable du mouvement professionnel HLM régional. Elle a pour fonction d'accompagner les organismes HLM à mieux anticiper les mutations à l'œuvre. En jouant un rôle de veille et d'analyse, la prospective propose des éclairages et encourage les innovations en faveur du logement social.**

La démarche prospective de l'ARRA-HLM s'appuie sur une forte complémentarité entre les niveaux infrarégionaux et le niveau régional. Elle se nourrit à la fois des expériences menées par chaque bailleur dans les territoires et du lien avec les échelons nationaux et régionaux, pour porter à connaissance les savoir-faire et la capacité d'adaptation et d'innovation de ses adhérents.

**Au niveau régional**, l'ensemble de ses actions et projets vise à produire des recommandations adaptées à la réalité des territoires, et à soutenir les initiatives : Observatoire de la production, Observatoire de l'amélioration du parc et de la maîtrise des charges, Outil Gospels, Fabrique de la proximité...

**Les associations départementales** conduisent, quant à elles, des projets spécifiques adaptés aux problématiques locales : Observatoires de la performance énergétique, outils d'aide à la décision d'arbitrages patrimoniaux dans les plans stratégiques de patrimoine, réflexion sur la valorisation des locaux d'activités.

« La prospective, pour **anticiper les mutations** et être force de propositions »



# Du côté du mouvement HLM régional

## Innovation territoriale

### « Structuration du nouveau mouvement HLM régional »

Depuis plus de deux ans, l'ARRA-HLM et l'ARAUSH travaillent au rapprochement des deux associations régionales d'Auvergne et de Rhône-Alpes. L'année 2017 a été marquée par la mobilisation d'un prestataire commun pour accompagner le processus, le cabinet PwC.

Pour conduire le projet, un comité stratégique a été mis en place. Composé de représentants des gouvernances respectives, il a permis aux directeurs généraux d'Auvergne et de Rhône-Alpes d'avoir une instance dédiée à la réflexion et à la construction progressive du format juridique de ce rapprochement. Les membres de ce comité stratégique avaient pour mission d'échanger régulièrement avec leurs Conseils d'Administration pour favoriser les avancées et l'arbitrage des différents chantiers.

Ainsi, un énorme travail a été mené dans différentes commissions et dans les instances de décision, animées par PwC avec la mobilisation des présidents, des administrateurs et des directions en place.

**Une commission juridique**, à partir de l'analyse comparée de chacune des entités, a proposé de nouveaux statuts, un règlement intérieur et des règles de composition pour la nouvelle gouvernance. L'ensemble de ces éléments a été entériné en décembre 2017, lors des Assemblées Générales de l'ARAUSH et de l'ARRA-HLM.

Concernant la nouvelle gouvernance, la volonté des dirigeants membres du comité stratégique a été de privilégier une représentation importante des territoires. Ainsi, sur les 24 sièges à pourvoir, 16 sont dédiés aux 12 départements de la nouvelle région, et 4 aux Métropoles. 3 sièges sont attribués respectivement aux OPH et ESH, 1 pour les coopératives et les SACICAP.

**La commission sur le modèle économique** a engagé un premier travail qui sera repris en 2018 pour définir un modèle adapté au contexte et aux bouleversements que vont connaître les organismes HLM suite au vote de la Loi de Finances.

**Un séminaire des équipes** a été organisé en octobre 2017, afin que les salariés puissent se mettre en perspective dans un contexte et un cadre en mutation.

Une première approche sur la répartition du temps pour chaque salarié entre les missions régionales et infrarégionales a été réalisée. Elle devra être enrichie en 2018 d'une vision prospective de cette répartition pour répondre au mieux aux besoins et attentes des adhérents de la nouvelle association régionale d'Auvergne-Rhône-Alpes.

**Un traité de fusion** a été formalisé et entériné par les Conseils d'Administration et les Assemblées Générales de chacune des entités concernées, format juridique porté par le comité stratégique et validé par les gouvernances de l'ARAUSH comme de l'ARRA-HLM.

Pour les trois prochaines années, 2018/2019/2020, un processus par étape a été validé par le comité stratégique et les gouvernances respectives. Avec comme objectifs d'installer progressivement des modalités de travail, tenant compte des volontés des dirigeants et s'adossant, si possible, à un découpage de la région Auvergne-Rhône-Alpes en grands territoires. **Le territoire 1** composé des départements de l'Allier, du Cantal, du Puy-de-Dôme avec la Métropole de Clermont-Ferrand. **Le territoire 2** composé des départements de Loire, Drôme, Ardèche et Haute-Loire. **Le territoire 3** composé des départements de l'Ain, du Rhône, de la Métropole de Lyon et de l'Isère. **Le territoire 4** composé des départements de la Savoie et de la Haute-Savoie.

L'installation de la nouvelle entité régionale, AURA-HLM, dotée d'une identité propre et d'un nouveau Conseil d'Administration a vu le jour au 1<sup>er</sup> janvier 2018, entérinée par une Assemblée constitutive le 19 janvier 2018.

L'année 2018 portera sur la définition d'une feuille de route partagée et portée par la nouvelle gouvernance, s'inscrivant dans la continuité ou pas de la démarche RSE initiée par l'ARRA. Il s'agira aussi de mettre en place un modèle économique réaliste et pertinent compte-tenu de la loi de Finances 2018 et des évolutions législatives annoncées, notamment à travers le projet de loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et de la Transition Numérique) qui impactera le tissu des organismes HLM.

**Pour en savoir plus :**  
**Aïcha Mouhaddab**  
[a.mouhaddab@aura-hlm.org](mailto:a.mouhaddab@aura-hlm.org)

### Innovation territoriale

**« Il n’y a pas de territoire sans avenir, mais avant tout des territoires sans projet et notamment politique »**

L’année 2017 a été marquée dès janvier par l’organisation au niveau régional, à la demande d’AMOS 42 et d’ABS 26/07, d’un séminaire à Saint-Etienne sur les enjeux des territoires détendus. Cette journée a mobilisé plus de 50 participants, organismes HLM, services de l’Etat (DREAL, DDT), Action Logement, Caisse des Dépôts, désireux de partager sur les enjeux de ces territoires en mutation plus nombreux à l’échelle de la nouvelle région Auvergne-Rhône-Alpes. Avec une ambition commune : adapter les réponses en fonction des territoires.

En effet, la pluralité des formes de détente doit conduire tous les acteurs à imaginer des scénarios différents et innovants sur ces territoires, mais aussi les inciter à revoir la sémantique dédiée à ces espaces, en parlant dorénavant de territoires en mutation. Il est important de plaider l’importance d’une politique qui donne un pouvoir d’adaptation au local en matière d’habitat et d’aménagement.

Des propositions concrètes ont été faites sur les axes comme les services, les centres bourgs, la recomposition patrimoniale ou encore les questions de financement et d’adaptations nécessaires de la réglementation. Ces éléments ont fait l’objet d’un document de synthèse « Mobiliser pour un avenir des territoires détendus ou ruraux en Auvergne-Rhône-Alpes.

Ces travaux ont contribué à alimenter le processus mis en place par l’Union Sociale pour l’Habitat à travers l’appel à manifestation d’intérêt (AMI) qu’elle a lancé courant 2017 dans lequel plusieurs territoires de notre région se sont inscrits, via la mobilisation des associations départementales et de l’ARAUSH pour les territoires auvergnats.

L’année 2018 devra permettre une mise en perspective des différentes investigations menées, pour constituer à l’échelle de l’AURA-HLM une communauté d’intérêts dont le rôle sera de mobiliser les bailleurs concernés pour être force de propositions et développer les partenariats nécessaires auprès des parties prenantes nationales, régionales et infrarégionales.

**Pour en savoir plus :**  
**Aïcha Mouhaddab**  
[a.mouhaddab@aura-hlm.org](mailto:a.mouhaddab@aura-hlm.org)

### Innovation managériale

**« De la Fabrique de la proximité à l’entreprise libérée »**

Bouleversement des modes de consommation, de communication, des manières de travailler, de produire, d’habiter... Nouvelles exigences des locataires qui apprécient aujourd’hui de pouvoir réaliser certaines de leurs démarches en ligne, suivre en temps réel leurs réclamations ou contacter via différents canaux de communication leur bailleur... La transformation numérique impacte fortement l’ensemble des métiers au sein des organisations.

Qu’ils s’agissent des relations-clients, de la gestion locative, de la communication ou encore de politique de proximité, la digitalisation souligne la nécessité d’appréhender différemment les métiers et de faire évoluer les pratiques professionnelles en privilégiant des organisations agiles, transversales et collaboratives.

Pour échanger et favoriser l’émergence de ces nouvelles formes d’organisation qui placent l’agilité, le collectif, la transversalité et le bien-être des salariés au cœur de leurs enjeux, l’ARRA-HLM a organisé une journée dédiée à l’innovation managériale, avec le concept d’entreprise libérée. Cet événement a été organisé avec Haute-Savoie Habitat, un des premiers organismes en France, et le seul dans la région, à avoir révolutionné son organisation interne.

Présentation des concepts à l’oeuvre, témoignages d’acteurs du projet, brainstorming, échanges et ateliers ont alimenté la journée, avec un objectif : créer un espace de dialogue autour de cette démarche et favoriser le partage d’expériences.

La journée s’est structurée autour de deux temps forts. Une présentation, le matin, de Pierre-Yves Antras, directeur général d’Haute-Savoie Habitat avec une session de jeu de questions-réponses sur le vif où toutes les interrogations ont pu être posées, sans tabou et un après-midi où par atelier, les participants étaient invités à voir concrètement, sur le terrain comment s’incarnent des projets menés au sein d’une entreprise libérée.

**Pour en savoir plus :**  
**Stéphanie Cochet**  
[s.cochet@aura-hlm.org](mailto:s.cochet@aura-hlm.org)

## Innovation patrimoniale

### « Observatoire de la Production Neuve »

Depuis 2016, l'ARRA-HLM a accès à SISAL (Système d'Information pour le Suivi des Aides au Logement), outil de l'Etat centralisant les informations contenues dans les dossiers de financement de toutes les opérations de logements locatifs sociaux. Les données du fichier SISAL ont l'avantage d'être exhaustives et de donner une vision plus précise de la réalité sur la programmation de la production neuve.

L'ARRA a opté, en 2017, pour un format allégé des Cahiers de l'Observatoire, avec un seul cahier régional mettant en avant les spécificités territoriales, et contenant moins de texte et plus de place accordée aux chiffres-clés. La production de ce cahier, piloté régionalement, est réalisé en lien étroit avec les chargés de mission territoriaux qui travaillent en infrarégional avec les bailleurs pour sélectionner, affiner les chiffres, et définir les messages spécifiques à chaque territoire.

**Pour en savoir plus :**

**Victor Pichon - [v.pichon@aura-hlm.org](mailto:v.pichon@aura-hlm.org)**

### « Observatoire de l'amélioration du parc existant et de la maîtrise des charges »

L'année 2017 a été l'occasion de consolider la base de données de l'Observatoire de l'amélioration du parc existant et de la maîtrise des charges, initié en 2011, et de pouvoir réellement en faire l'outil de suivi de la réhabilitation à l'échelle régionale. Ce sont plus de 300 opérations de réhabilitation qui ont été saisies dans l'Observatoire sur les 3 ans de la période 2014-2016. Un document de synthèse a été présenté à la DREAL, à l'ADEME et à d'autres partenaires institutionnels (Préfets, DDT...) dans le cadre du suivi des conventions départementales de réhabilitation, à la rentrée 2017.

**Pour en savoir plus :**

**Victor Pichon - [v.pichon@aura-hlm.org](mailto:v.pichon@aura-hlm.org)**

### « Le logement social à l'ère du numérique »

L'ARRA-HLM accompagne les bailleurs sociaux sur cet enjeu d'avenir qu'est la maquette numérique et l'intégration de la dimension numérique dans leurs activités. Le 17 Janvier 2017, avec l'intervention du bureau d'étude ARICADE (AMO BIM), de l'USH et des bailleurs Est Métropole Habitat et 3F, une demi-journée a ainsi été dédiée aux aspects théoriques et pratiques du BIM-Construction et BIM-Gestion.

**Pour en savoir plus :**

**Victor Pichon - [v.pichon@aura-hlm.org](mailto:v.pichon@aura-hlm.org)**

### « Gospels : du prototype à la solution logicielle »

Outil de monitoring de la performance énergétique du logement social, le projet GOSPELS, initié et piloté dès 2011 par l'ARRA, s'est vu concrétisé en 2017 grâce à l'implication forte de six organismes de la région Rhône-Alpes (Actis, Opac du Rhône, Pluralis, Chambéry Alpes Habitat, Opac de la Savoie, GrandLyon Habitat).

Le groupement de prestataires retenu pour le développement de l'outil est formé des sociétés DPM Technologies (VIZAVY) et Effipilot (anciennement Effigenie). Aujourd'hui opérationnel, l'outil permet le suivi de la performance énergétique des bâtiments instrumentés, avec une remontée de données fiable et simplifiée. Les négociations commerciales sont en cours entre les bailleurs et le groupement pour l'acquisition de l'outil et un déploiement sur une partie de leur parc - à suivre en 2018.

**Pour en savoir plus :**

**Victor Pichon - [v.pichon@aura-hlm.org](mailto:v.pichon@aura-hlm.org)**





## Du côté du mouvement HLM infrarégional

### **ABSISE**

*« Aider à la mise en oeuvre de la transition énergétique dans le logement social isérois »*

En complément des liens directs entre les organismes et les plateformes énergie, Absise a développé un Observatoire de la performance énergétique auquel ont été ajoutées des actions complémentaires d'accompagnement, concrétisées dans une convention Absise/Alec/Ageden en 2017.

L'Observatoire de la performance énergétique d'Absise existe depuis 2010 : il analyse, chaque année, la performance réelle d'un échantillon d'opérations neuves et de réhabilitations. Vu l'enjeu, Absise a souhaité également développer des actions concourant à la montée en compétence des organismes sur la maîtrise énergétique, en s'appuyant sur les partenaires naturels que sont les points info énergie locaux.

La nouvelle convention signée en 2017 entre Absise, l'Alec et l'Ageden prévoit, en plus de l'analyse dynamique des données de l'Observatoire, l'organisation de deux revues de projet par an (thématiques 2017 : traitement de l'eau chauffage et eau chaude, thermostats d'ambiance et affichage des consommations) et le développement d'analyses sur site (en 2017, observatoire des chaufferies collectives des bailleurs, avec un rapport d'analyse à la clé).

**Pour en savoir plus :**

**Gaël Langlois - [g.langlois@aura-hlm.org](mailto:g.langlois@aura-hlm.org)**

### AMOS 42

#### **« L'AMI, territoires détendus : un projet partagé au service de la reconnaissance des spécificités du territoire »**

Depuis plusieurs années, AMOS 42 se mobilise pour faire valoir les spécificités du territoire. L'association a candidaté à l'appel à manifestation d'intérêt qui a été lancé auprès des organismes œuvrant sur les territoires détendus.

AMOS 42 a choisi de profiter de cette opportunité lancée par la Caisse des Dépôts et l'USH, pour approfondir ses réflexions sur la question de la reconstitution patrimoniale. L'objectif était également de s'appuyer sur un comité de pilotage partenarial afin de mobiliser les acteurs locaux de l'habitat, autour de cet enjeu, pour favoriser le passage à l'action.

Une mission a été confiée à un prestataire (HTC). Cela a permis d'engager l'actualisation et la problématisation du diagnostic territorial. L'analyse a consisté, à partir de l'évolution du nombre de ménages, à mettre en parallèle la production départementale et les besoins avérés en logements. L'inadaptation entre offre et demande explique l'augmentation de la vacance, tant du parc social que privé.

Trois scénarii ont ensuite été élaborés, dont le troisième visait la reconquête de la vacance par la reconstitution du parc. L'enjeu de la soutenabilité financière du volume de démolitions (650/an) a mis en évidence l'intérêt de réfléchir à la faisabilité d'une structure de défaisance.

**Pour en savoir plus :**  
**Laura Tesseydre - l.tesseydre@aura-hlm.org**

### ABC HLM

#### **« De nouvelles pistes pour la valorisation des locaux d'activité vacants en QPV »**

En 2017, la collaboration inter-bailleurs a permis l'élaboration d'un plan stratégique innovant traitant du sujet des locaux d'activités vacants en QPV.

Ce plan s'appuie d'abord sur un état des lieux des locaux d'activités dans les QPV, à partir duquel six situations particulièrement problématiques ont été identifiées et analysées.

Plusieurs rencontres ont été organisées avec des porteurs de projets et des acteurs du sourçage : spécialistes de l'occupation temporaire de locaux (Plateau urbain et Inclusif), tête de réseau de grandes enseignes commerciales intervenant en QPV (Impact Partenaire), acteurs de l'ESS (Métropole), Chambre de Métiers, EPARECA, développeurs économiques de Lyon, etc.

**Pour en savoir plus**  
**Luc Voiturier - l.voiturier@aura-hlm.org**

### ABS 26-07

#### **« Proposer un outil d'aide à la décision pour les arbitrages patrimoniaux en complément des PSP »**

Afin d'améliorer l'outillage des bailleurs sociaux pour arbitrer en secteur peu tendu entre réhabilitation/ démolition, vente ou maintien de l'entretien au fil de l'eau, le groupe de travail renouvellement urbain d'ABS 26/07 a travaillé à un outil d'analyse partagé.

En secteur détendu, le devenir de certains bâtiments doit s'interroger en croisant de nombreux paramètres : analyse patrimoniale, comptable et financière, fonctionnement social de la résidence, marché de l'habitat, commercialisation, indicateurs de gestion, etc.

Afin d'affiner les éléments des Plans Stratégiques du Patrimoine grâce à une approche transversale croisée, le groupe de travail « Renouvellement Urbain » d'ABS 26/07 a construit, à partir des pratiques de chacun, une boîte à outils pour arbitrer entre démolition/ réhabilitation/ vente/ simple entretien.

**Pour en savoir plus :**  
**Sandrine Debard - s.debard@aura-hlm.org**

## Mobiliser en faveur du logement social

**En 2017, le projet de loi de Finances 2018 et son article 52 - annonçant une baisse des APL dans le parc social compensée par la mise en place d'une « réduction de loyer de solidarité » (RLS) forfaitaire imposée aux bailleurs sociaux - a provoqué un vaste mouvement de mobilisation du mouvement HLM auquel notre région a participé, en alertant les pouvoirs publics au niveau régional et en menant, localement, des actions avec l'ensemble des partenaires œuvrant sur les territoires.**

En Auvergne-Rhône-Alpes, l'impact des mesures prises dans le cadre du projet de loi de Finances a été chiffré.

Il représente une perte de 203 M€ des recettes des organismes HLM, pour produire, réhabiliter et assurer un service de qualité à l'ensemble des locataires.

A terme, cela conduira à une diminution de la production d'au moins 9 900 logements et à un ralentissement de la réhabilitation de l'ordre de 10 000 logements, soit près de 2 milliards d'investissement remis en cause. Des conséquences qui pèseront sur l'économie locale, avec près de 26 000 emplois directs et indirects en moins.

Pour alerter les pouvoirs publics, l'ARRA-HLM au niveau régional a mené des actions de plaidoyer auprès de ses différentes parties prenantes : CRHH, Préfecture et Fédération du Bâtiment, tandis que sur les territoires, en complémentarité, les organismes HLM ont mené des opérations pour informer leurs partenaires, élus locaux, entreprises, associations, des risques pour leur activité et l'attractivité des territoires.

« Du plaidoyer, aux actions de mobilisation sur les territoires, toujours en proximité »

# Du côté du mouvement HLM régional

## « Des actions de plaidoyer ciblées »

A l'échelle régionale, le Conseil d'Administration de l'ARRA-HLM a validé - en matière de mobilisation - de s'adresser au Préfet de Région dans un courrier circonstancié pour objectiver les effets pressentis du projet de loi de Finances 2018 sur les organismes HLM de la région et pour lui demander une entrevue en urgence.

En effet, l'impact sur la région Auvergne-Rhône-Alpes est incontestable. De nombreux organismes ont annoncé, dans leurs Conseils d'Administration, leur incapacité à maintenir leur volume de production, et donc d'investissement dans le secteur du bâtiment, avec des effets induits sur les emplois dans notre région.

La Fédération Régionale du Bâtiment a également été rencontrée par l'ARRA Hlm, afin de partager également au plus tôt avec elle les inquiétudes et les effets à venir sur le secteur du bâtiment de la région.

Dès fin septembre 2017, les organismes HLM dans les territoires - en s'appuyant sur l'organisation des associations départementales HLM - ont rencontré les élus locaux, les entreprises et tous les acteurs de l'habitat dont ils sont partenaires, pour les informer de la situation actuelle et de leur contrainte de suspendre, pour certains, la mise en œuvre de leurs investissements, pour éviter de mettre en péril leur entreprise.

### Pour en savoir plus :

**Aïcha Mouhaddab**

[a.mouhaddab@aura-hlm.org](mailto:a.mouhaddab@aura-hlm.org)

6

**conférences de presse**  
sur les territoires pour  
alerter sur les effets de  
la Loi de Finances

 30

**articles de presse**

3

**actions fortes**  
aux Congrès  
des Maires

30

**parlementaires**  
rencontrés



# Du côté du mouvement HLM infrarégional

## USH 74

### « Alerter les services de l'Etat et les parlementaires »

A l'automne 2017, l'USH 74 a engagé plusieurs démarches destinées à alerter les acteurs locaux des incidences du projet de loi de Finances 2018 sur le secteur HLM.

Elle a organisé, le 18 octobre 2017, une conférence de presse et répondu à la presse locale dans le cadre de plusieurs interviews.

Des courriers ont été adressés au Préfet de Département, aux députés et parlementaires haut-savoyards, ainsi qu'aux élus locaux pour les sensibiliser largement sur les conséquences pour l'activité des organismes, l'économie locale du bâtiment et pour les locataires.

Des rencontres avec le secteur du bâtiment et de la promotion privée ont également été organisées. Enfin, à la demande de l'USH 74, une motion sur la situation du secteur HLM a été intégrée au discours d'ouverture du Congrès des Maires le 20 octobre 2017.

L'inter-organisme a également interpellé les services de l'Etat et les acteurs locaux de la baisse des crédits à la production neuve annoncée en octobre 2017 pour la fin de l'exercice, entraînant une dégradation significative des équilibres d'exploitation prévisionnels des opérations concernées.

La mobilisation de la DREAL et de l'ARRA-HLM a abouti à un redéploiement des crédits en faveur du département de la Haute-Savoie.

**Pour en savoir plus :**  
[Aude Poinsignon](mailto:a.poinsignon@aura-hlm.org)  
[a.poinsignon@aura-hlm.org](mailto:a.poinsignon@aura-hlm.org)

## ABSISE

### « Grenoble Alpes Métropole engagée aux côtés des bailleurs »

La mobilisation en Isère a débuté dès les annonces gouvernementales au Congrès HLM de Strasbourg. Elle a reçu l'appui de l'ensemble des partenaires de la politique locale de l'habitat en Isère.

Lors de la dernière journée du Congrès HLM de Strasbourg, Absise a réuni les collectivités locales de l'Isère présentes, ainsi que les fédérations de locataires pour organiser le lobbying. Cela s'est traduit par l'organisation d'une conférence de presse, le 2 octobre avec Grenoble Alpes Métropole, le Conseil départemental, les fédérations de locataires, pour dénoncer les conséquences économiques et sociales désastreuses qu'aurait le projet de loi de Finances pour le territoire, suivie fin novembre d'une autre conférence de presse avec la fédération du BTP.

Le groupe Absise communication a été en première ligne avec pour mission d'occuper l'espace médiatique le plus possible, d'octobre à décembre 2017. Avec succès, puisque ce ne sont pas moins de 21 articles qui sont parus dans la presse locale pendant cette période.

En parallèle, Absise a travaillé pour rencontrer les députés et les sénateurs pour faire œuvre de pédagogie et relayer les positions nationales du mouvement HLM. A noter que les collectivités ont massivement soutenu les bailleurs sociaux via des vœux ou des motions adoptées par leurs instances délibérantes, ainsi que des interventions auprès des Ministres concernés.

Enfin, les salariés des organismes ont manifesté à plusieurs reprises pour dénoncer les mesures gouvernementales.

**Pour en savoir plus :**  
[Gaël Langlois - g.langlois@aura-hlm.org](mailto:g.langlois@aura-hlm.org)



## ABS 26-07

### « Des actions presse partenariales »

Face à cette remise en cause inédite du modèle du logement social, les bailleurs Drômois et Ardéchois se sont fortement mobilisés, que ce soit individuellement ou dans le collectif d'ABS 26/07, et notamment par des actions presse menées conjointement avec les partenaires locaux : la FBTP26/07, la CCI 26, les CAPEB 26 et 07, et les associations de locataires locales.

Parallèlement, des courriers ont été envoyés aux députés, sénateurs et Préfets de la Drôme et de l'Ardèche ; ainsi qu'aux communes et EPCI pour émettre des vœux de soutien.

Des informations sur les impacts de la Loi ont également été diffusées lors du Congrès des Maires de la Drôme et de l'Ardèche.

Enfin, une motion a été adoptée au Conseil d'Administration d'ABS 26/07, tandis que l'association a participé à la journée de mobilisation des OPH du 17 octobre 2017.

Les bailleurs ont été largement soutenus par de nombreux acteurs locaux : communes, EPCI, professionnels de l'acte de construire, etc.

**Pour en savoir plus :**  
[Sandrine Debard - s.debard@aura-hlm.org](mailto:s.debard@aura-hlm.org)

## AMOS 42

### « Soutien massif des collectivités locales »

Le Mouvement HLM ligérien s'est positionné à l'encontre des propositions gouvernementales et a mobilisé ses partenaires, mais également les parlementaires locaux.

Le Bureau d'AMOS 42 a en effet sollicité dix rencontres afin de dresser les impacts du PLF à partir de simulations partagées, tant pour le territoire, les organismes HLM, mais également pour les locataires. Plusieurs articles et reportages (TV et radio) ont également été réalisés.

Cette mobilisation a mis en lumière le soutien massif des collectivités locales (EPCI, communes) à l'image des nombreux vœux et motions portant sur les dispositions du PLF.

En fin d'année, le conseil d'administration a décidé de prévoir l'actualisation consolidée de l'impact de cette mesure, selon les dispositions retenues dans la loi, afin de mesurer les répercussions sur la capacité à faire des organismes, et par conséquent des traductions pour le territoire ligérien.

**Pour en savoir plus :**  
[Laura Tesseydre - l.tesseydre@aura-hlm.org](mailto:l.tesseydre@aura-hlm.org)

## Perspectives 2018

**Dans un contexte en forte mutation, il nous importe tout autant de structurer les chantiers 2018 que de se mettre en perspective dans un environnement incertain, au niveau régional comme au niveau infrarégional.**

En effet, les organismes adhérents connaissent d'ores et déjà des perturbations dans leurs organisations (recherche d'économies du fait des conséquences de la loi de Finances notamment, rapprochement, fusion, rachat de patrimoine, etc...). Le tissu des organismes à l'échelle régionale va être sensiblement modifié. A cela se rajoutent des inquiétudes sur leur propre modèle économique.

Le travail en inter-bailleur devra également faire sa propre révolution pour s'adapter aux attentes et besoins du nouveau tissu des organismes qui se profile.

Les modèles économiques de l'AURA-HLM et des niveaux infrarégionaux de structuration de l'inter-bailleur, devront également être étudiés très attentivement.

Les 3 axes qui structuraient jusqu'alors la feuille de route de l'ARRA, via la démarche RSE engagée il y a 3 ans, serviront de cadre en attendant que la nouvelle gouvernance installée depuis mi-janvier 2018 valide son propre projet d'entreprise et sa nouvelle feuille de route. En effet, il faudra en 2018 mettre en oeuvre le schéma d'organisation par étape retenu dans le processus de rapprochement des 2 associations régionales.

## Une trajectoire et un modèle cible





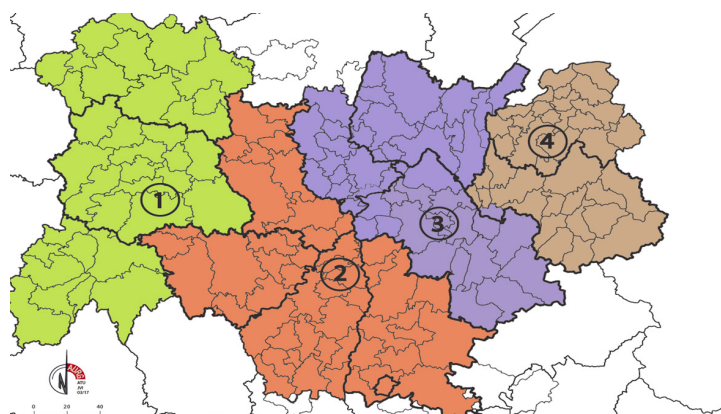
## Partager

**Maintenir le dispositif d'animation professionnelle** pour accompagner les collaborateurs des organismes sur les axes habitat durable / relations-clients, qualité de service et innovation / ressources (métiers et thématiques).

**Accompagner l'intégration des réformes** (ALUR, E et C, ELAN,..) : sur la cotation, la gestion en flux, la politique des loyers, le logement d'abord, etc....

**Alimenter le bilan à mi-parcours du FEDER** et anticiper la période post-2020.

**Accompagner la structuration de l'inter-bailleur au niveau infrarégional pour une AURA-HLM plurielle** et forte en optimisant les ressources humaines à l'échelle des 4 Territoires.



## Construire

**Maintenir les partenariats forts** auprès de nos parties prenantes (Préfet de Région, DREAL, SGAR, CDC, ADEME, CRESS, Action Logement, etc...)

**Mettre en œuvre les actions de la convention** avec l'Ademe pour 2018-2019

**Organiser la première communauté d'intérêt sur les enjeux des territoires détenus** (capitaliser sur les AMI territoires détenus, Manifeste des 5 AR, Acte 1 : Mobiliser pour les territoires en mutation de l'ARRA, Groupe d'appui centres bourgs régional, les AMI Villes moyennes et cœur de villes lancés par le national, etc...)

**Structurer une autre communauté d'intérêt sur les axes Accession - Vente HLM - Copropriétés** (enjeux de benchmark, de valorisation des savoir-faire des bailleurs auprès des collectivités sur ces champs...)

**Produire un plaidoyer pour le maintien** de l'abattement de TFPB dans les QPV de notre région



## Inventer

**Enrichir l'outil AURA-HLM** Portraits de territoires et mener à bien la mission Stratégies loyers - Cellance

**Assurer le développement et les analyses prospectives** des outils d'observation existants (Observatoires de la production neuve et du parc existant,..).

**Développer une plateforme web « light »** en attendant 2019 pour créer un véritable portail

**De la formation collaborative au passage à l'acte** Intégrer les outils collaboratifs (Office 365) pour le travail en équipe et à distance

**Préparer le festival international du logement social** prévu en juin 2019 à Lyon en mobilisant toute l'équipe de l'AURA-HLM pour valoriser les innovations et savoir-faire des bailleurs de la région

**D'une entité unique AURA-HLM à un avenir commun**

Finaliser le modèle économique  
Structurer et mutualiser les ressources humaines  
Définir et clarifier l'offre de services des niveaux régionaux et infrarégionaux et articuler les missions

ACTIS - ADIS - ADVIVO - AIN HABITAT - ALLIADE HABITAT - ARDECHE HABITAT  
- BATIGERE RHONE-ALPES - BATIR ET LOGER - BOURG HABITAT - CHABLAIS  
HABITAT - CITE NOUVELLE - CRISTAL HABITAT - DAUPHILOGIS - DRÔME  
AMENAGEMENT HABITAT - DYNACITE - ERILIA - EST METROPOLE HABITAT  
- GIER-PILAT HABITAT SAINT-CHAMOND - GRANDLYON HABITAT - HABITAT  
BEAUJOLAIS VAL DE SAONE - HALPADES - HAUTE-SAVOIE HABITAT - ICF SUD-  
EST MEDITERRANEE - IDEIS - ISERE HABITAT - LE FOYER DE L'ISERE - LE TOIT  
FOREZIEN SCIC - LEMAN HABITAT - LOGICOOP - LOGIDIA - LOIRE HABITAT - LYON  
METROPOLE HABITAT - METROPOLE HABITAT SAINT-ETIENNE - MONTELMAR  
HABITAT - NEOLIA - OPAC 38 - OPAC DE LA SAVOIE - OPAC DU RHONE - OPH  
D'UGINE - OPH DE FIRMINY - OPH DE L'ONDAINE - OPHEOR - PLURALIS -  
POSTE HABITAT RHONE-ALPES - PROCIVIS RHONE - PROCIVIS SAVOIE - RHONE  
SAONE HABITAT - S.F.H.E. - S.V.U.- SA D'HLM GABRIEL ROSSET - SA D'HLM  
LE MONT BLANC - SA D'HLM POUR L'ACTION SOCIALE - SA IMMOBILIERE  
RHONE-ALPES - SA REGIONALE D'HLM DE LYON - SA THOISSEYENNE D'HLM -  
SACICAP DE L'AIN - SACICAP DES ALPES PROCIVIS ALPES DAUPHINE - SACICAP  
FOREZ VELAY - SACICAP HAUTE-SAVOIE - SACICAP VALLEE DU RHONE -  
SACICAP VIVARAIS - SACOVIV - SACVL - SAIEM GRENOBLE HABITAT - SAIEM  
LE LOGEMENT DU PAYS DE VIZILLE - SAVOISIENNE HABITAT - SCIC HABITAT  
RHONE-ALPES - SEMCODA - SIGEM - SOCIETE COOPERATIVE ALPES HABITAT -  
SOCIETE COOPERATIVE D'HLM «CONSTRUIRE» - SOCIETE COOPERATIVE D'HLM  
LE FOYER ROMANAIS ET PEAGEOIS - SOCIETE COOPERATIVE DE PRODUCTION  
D'HLM DU VIVARAIS - SOCIETE COOPERATIVE DE PRODUCTION D'HLM HABITAT  
DAUPHINOIS - SOCIETE D'HABITATION DES ALPES - SOCIETE DAUPHINOISE  
POUR L'HABITAT - SOCIETE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT -  
SOLLAR - VAL SAVOIE HABITAT - VALENCE ROMANS HABITAT - VILOGIA