

UN EVENEMENT

EN APARTÉ

**LE GRAND
RENDEZ-VOUS**

AURA Hlm
Auvergne-Rhône-Alpes

Association régionale Hlm

LES MATINALES
du 18 au 20 oct. 2021

EN APARTÉ, L'ESSENTIEL

DÉFI ÉCONOMIQUE - DÉFI CLIMATIQUE - DÉFI SOCIÉTAL

Elus, dirigeants d'organismes Hlm et experts réunis sur un plateau TV
autour de 3 défis majeurs durant 3 matinées en live !

PROPOS INTRODUCTIFS



Marc Gomez
Président de l'AURA Hlm

A travers ces 3 matinales, notre objectif est de renforcer nos coopérations avec les élus de la région, les collectivités, les EPCI. Nous sommes confrontés aux mêmes défis, il est donc essentiel de partager cette réalité qui s'impose à nous et de voir comment nous pouvons apporter des réponses plurielles et adaptées.

Comment aménager nos territoires et prendre en compte leurs diversités, comment changer de paradigme, comment avoir une approche plus systémique des éléments ? Passons ensemble de l'ambition aux actes, mettons en place nos stratégies de rupture pour mieux répondre aux enjeux de l'habitat et aux besoins des ménages.

Dans cette synthèse En Aparté, retrouvez les questions posées par ces défis, les analyses et les premières propositions qui ont émergé lors de ces débats riches et constructifs.

Bonne lecture à tous.

DÉFI ÉCONOMIQUE

Lundi 18 octobre

De 9h00 à 10h30

Avec la participation de



Cédric Van Styvendael

Maire de Villeurbanne



Jean-Yves Flochon

Vice-président délégué à l'aménagement, aux aides aux communes, à l'habitat, à la ruralité et à l'agriculture au Département de l'Ain



Marie-Laure Vuittenez

Directrice Générale Habitat & Métropole Saint-Etienne



Anne Warsmann

Directrice Générale Immobilière Rhône-Alpes



Denis Burckel

Directeur du Master immobilier, Université Paris Dauphine

Le secteur Hlm pèse, et dispose d'une très forte capacité d'entraînement économique. Le contexte actuel demande aux organisations (entreprises, institutions) de s'adapter et d'innover. Les organismes Hlm travaillent sur leur modèle économique aux approches diversifiées pour faire face aux enjeux des territoires et des personnes.

Quels regards portent les élus de la région sur les changements en cours et à venir ?

Comment améliorer la collaboration entre élus et organismes pour répondre ensemble aux enjeux locaux ?



Une matinale animée par Bernard Loche, Journaliste

9h00 Accueil des participants

9h05 En Aparté avec Marc Gomez,
Président de l'AURA Hlm

9h15 Projection du Film
« Le défi économique »

9h20 Mise en perspective du défi économique par Denis Burckel,
Directeur du Master immobilier Université Paris Dauphine

9h30 Dialogue entre acteurs

- › **Cédric Van Styvendael**, Maire de Villeurbanne
- › **Jean-Yves Flochon**, Vice-président délégué à l'aménagement, aux aides aux communes, à l'habitat, à la ruralité et à l'agriculture au Département de l'Ain
- › **Anne Warsmann**, Directrice Générale Immobilière Rhône-Alpes
- › **Marie-Laure Vuittenez**, Directrice Générale Habitat & Métropole Saint-Etienne
- › **Denis Burckel**, Directeur du Master immobilier, Université Paris Dauphine

10h25 Conclusion par Bernard Loche,
Journaliste

DÉFI ÉCONOMIQUE

ÉTAT DES LIEUX

Quelques chiffres permettent de mesurer le poids économique du logement social en région AURA :

570 000 logements sociaux,
gérés par **87 organismes**
employant **10 000 salariés**.

13 000 logements sociaux construits chaque
année.

2,3 milliards d'euros d'investissements par an.
20 000 emplois induits par les actions des bailleurs
sociaux de la région.

600 000 heures et **1 900 contrats** générés par
les clauses d'insertion, soit **85 %** de l'ensemble des
heures d'insertion de la région AURA.

LES ENJEUX, ANALYSÉS PAR L'EXPERT

Denis Burckel, Université Paris Dauphine

Le modèle français de logement social, généraliste et inclusif, est fragilisé par la baisse des aides de l'état.

Ces dix dernières années, ces aides sont passées de 17 à 14 milliards d'euros et ce mouvement de baisse risque de se poursuivre.

Dans le même temps, 30 % des locataires vivent sous le seuil de pauvreté (contre 15 % de l'ensemble des français) ; pour les entrants dans le parc Hlm, ce chiffre se monte à 50 %.

Préserver le caractère universaliste du modèle français implique d'être innovant, d'étudier de nouvelles techniques de financement, de renforcer les partenariats avec les collectivités – notamment en matière d'aides financières – et de trouver de nouveaux partenaires.

Aujourd'hui la performance financière des organismes de logement social n'est pas optimisée, en particulier au regard de leur taille moyenne qui pourrait augmenter.

Il faut explorer toutes les pistes d'innovation en matière d'optimisations financières.





DÉFI ÉCONOMIQUE

LES PROPOSITIONS

- ▶ **Développer le recours au marché obligataire, les titres participatifs, avec d'autres acteurs** – en particulier les collectivités territoriales – en préservant la gouvernance des organismes.
- ▶ **Amplifier la mutualisation**, explorer toutes les pistes de mutualisation sectorielle.
- ▶ **Diversifier les partenariats et la mutualisation avec des acteurs très stables en matière d'investissements**, comme le secteur mutualiste ou celui de la santé.
- ▶ **Renforcer la place des collectivités territoriales dans le modèle économique** du logement social en développant des offices fonciers solidaires et des établissements publics fonciers permettant des portages différenciés en fonction des affectations.
- ▶ **Etudier toutes les possibilités pour les collectivités de donner leur foncier** aux organismes de logement social.
- ▶ **Partager les garanties d'emprunts** entre les diverses échelles de collectivités territoriales (communes, intercommunalités, métropoles, départements).
- ▶ **Réinvestir l'aménagement**. Être à l'origine de création de valeur qui sera réinvestie dans le modèle économique.
- ▶ **Reprendre la main sur l'ingénierie de projet**, en partenariat avec les collectivités (en s'appuyant notamment sur les agences départementales d'ingénierie).
- ▶ **Elaborer des outils** permettant aux organismes de logement social d'être plus **souples et plus rapides**, afin d'intervenir sur des projets urbains à court terme.
- ▶ Mieux **travailler sur une offre nouvelle de logements** à même de répondre plus finement à la **diversité des situations économiques et démographiques** des territoires, avec une attention particulière aux besoins des jeunes ménages et des seniors.
- ▶ **Maintenir un niveau élevé d'accession sociale**.
- ▶ **Réviser le zonage dans les départements** pour une définition plus fine et plus précise de la réalité des territoires « tendus » et « détendus ».
- ▶ **Obtenir plus de souplesse dans les règles d'urbanisme** de façon à être opérationnels plus rapidement, avec, en parallèle, la demande d'une plus grande réactivité de l'Etat dans l'accompagnement des collectivités.
- ▶ **Consolider le dialogue entre bailleurs sociaux et élus** autour de l'ensemble des questions liées à la **préservation du modèle français** de logement social.

DÉFI CLIMATIQUE

Mardi 19 octobre

De 9h00 à 10h30

Avec la participation de



Anne-Laure Stanislas

Adjointe au Maire de
Clermont-Ferrand



Patricia Dudonné

Directrice Générale SDH



Rachid Kander

Directeur Général Assemblia



Julien Dossier

Fondateur de Quattrolibri



Une matinale animée par **Bernard Loche**,
Journaliste

9h00 Accueil des participants

9h03 Projection du Film « Enjeux climatiques
et actions des organismes Hlm »

9h05 Mise en perspective du défi climatique
par **Julien Dossier**, Fondateur de
Quattrolibri

9h30 Dialogue entre acteurs

› **Anne-Laure Stanislas**, Adjointe au
Maire de Clermont-Ferrand chargée de
la ville transition, évaluation et impact
carbone des politiques publiques, relations
usagers

› **Patricia Dudonné**, Directrice Générale
SDH

› **Rachid Kander**, Directeur Général
Assemblia

› **Julien Dossier**, Fondateur de Quattrolibri

10h25 Conclusion par **Bernard Loche**,
Journaliste

Chacun a sa part de responsabilité face au défi climatique. Les bailleurs sociaux de la région et les acteurs du territoire souhaitent aller plus loin. Un changement de paradigme impliquant de fortes inflexions, tant quantitatives que qualitatives, est nécessaire.

Comment élus et organismes Hlm peuvent-ils agir ensemble pour limiter les effets du réchauffement ?

Dans quels domaines ?

Comment changer d'échelle et relever le défi climatique ?



DÉFI CLIMATIQUE

ÉTAT DES LIEUX :

Le logement est le deuxième secteur le plus énergivore, avec **27 % de la consommation énergétique** du pays et **18 % des émissions de gaz à effet de serre**.

Actuellement en région Aura, les organismes de logement social réhabilitent chaque année **11 000 logements**, dont **4 000 en BBC**.

Les bailleurs sociaux ont aussi engagé de multiples actions pour décarboner les modes de chauffage, utiliser des énergies propres, privilégier l'utilisation de matériaux biosourcés en favorisant les approvisionnements locaux.

L'objectif est d'amener l'ensemble des bâtiments du parc social au niveau BBC à l'échéance 2050, de **diviser par 4** les émissions de gaz à effet de serre à cette même échéance, et de **diviser par 2 le rythme d'artificialisation** des sols dans les 10 ans à venir.

LES ENJEUX, ANALYSÉS PAR L'EXPERT

Julien Dossier, Cabinet Quattrolibri

Pour atteindre la neutralité carbone sur l'ensemble du parc Hlm d'AURA d'ici 2050, il faut aller deux fois plus vite que le rythme actuel de réhabilitation de logements.

Il faut en permanence replacer les bâtiments dans leur écosystème territorial et actionner l'ensemble des leviers : de l'action individuelle des locataires à la création et à la valorisation de nouvelles filières, en matière de construction comme de réhabilitation.

Comment réduire les déplacements domicile/travail, comment favoriser une agriculture de proximité, comment mieux utiliser les filières locales de matériaux biosourcés, comment intégrer la ZAN dans les projets, comment lutter contre la surconsommation énergétique : autant de questions qui imposent d'avoir une vision systémique, globale des territoires.

En AURA, avec 570 000 logements sociaux, « l'effet parc » est un atout pour peser, pour aborder ces enjeux à la bonne échelle et pouvoir porter des filières entières.



DÉFI CLIMATIQUE

LES PROPOSITIONS :

- › **Développer la formation des personnels en charge du DSU** pour qu'ils puissent mieux informer les locataires sur l'ensemble des enjeux climatiques.
- › **Développer les informations et les formations en direction des locataires** autour de la gestion de la chaleur des logements et des nouvelles habitudes de consommation. S'appuyer notamment sur les fêtes de quartiers, d'immeubles, de voisins pour aborder ces enjeux.
- › **Mieux travailler avec les élus**, à partir de la connaissance fine que les bailleurs sociaux ont de la vie des locataires, pour les aider à communiquer auprès de leurs administrés sur ces enjeux climatiques.
- › **Favoriser le travail commun et les rencontres entre les agents du DSU et les ingénieurs et techniciens spécialisés** dans les questions énergétiques, pour construire ensemble des programmes en direction des locataires.
- › **Elaborer des filières de formation avec la Région** autour de la structuration d'un écosystème local de la construction et de la rénovation énergétique.
- › **Créer de nouvelles filières de production (bois, autres matériaux biosourcés, béton bas carbone etc.)** en partenariat avec les collectivités et la puissance publique, filières génératrices d'emplois.
- › A partir de ces nouvelles filières, **élargir le travail de massification des réhabilitations**.
- › **Travailler avec l'agriculture locale** pour avoir une vision plus fine des ressources en matériaux décarbonée et biosourcés afin de pouvoir développer des cultures qui seront utilisées pour l'isolation des logements du parc.
- › **Etudier les nouvelles techniques d'équipements en matière d'isolation** utilisées chez nos voisins européens (ex : mise en place de panneaux solaires souples et transparents sur les balcons en Allemagne...).
- › **Développer la méthanisation** pour alimenter les réseaux de chaleur des bâtiments.
- › **Privilégier le foncier existant** autour des bâtiments du parc social, pour éviter toute artificialisation des sols supplémentaire.
- › **Développer les jardins partagés**, apporter plus systématiquement de la **biodiversité** en pied d'immeuble.
- › **Valoriser les tonnes de carbone qui ne sont pas émises au sein du parc Hlm** (valeur tutélaire du carbone) pour capter des financements destinés à la rénovation énergétique.



DÉFI SOCIÉTAL

Mercredi 20 octobre

De 9h00 à 10h30

Avec la participation de



Renaud Payre

Vice-président de la
Métropole de Lyon



Gilles Artigues

Vice-président de la
Métropole de Saint-Étienne



Céline Reynaud

Directrice Générale
Est Métropole Habitat



Philippe Bayssade

Directeur Général
Auvergne Habitat



Jean-Claude Driant

Professeur à l'école
d'urbanisme de Paris

Pour répondre aux mutations sociétales le secteur Hlm est au rendez-vous de l'innovation sociale et territoriale. La crise sanitaire ne fait que démontrer la nécessité d'anticiper collectivement ces changements.

Comment mieux les appréhender et agir dans la durée ?

Quelles réponses apporter compte tenu de leur grande diversité et collaborer intelligemment entre acteurs et décideurs sur le terrain ?



Une matinale animée par Bernard Loche, Journaliste

9h00 Accueil des participants

9h03 Projection du Film « Enjeux sociaux et actions des organismes Hlm »

9h06 Mise en perspective du défi sociétal par **Jean-Claude Driant**, Professeur à l'école d'urbanisme de Paris

9h30 Dialogue entre acteurs

- › **Renaud Payre**, Vice-président de la Métropole de Lyon
- › **Gilles Artigues**, Vice-président de la Métropole de Saint-Étienne
- › **Céline Reynaud**, Directrice générale Est Métropole Habitat
- › **Philippe Bayssade**, Directeur Général Auvergne Habitat
- › **Jean-Claude Driant**, Professeur à l'école d'urbanisme de Paris

10h25 Conclusion par **Bernard Loche** Journaliste

DÉFI SOCIÉTAL

ÉTAT DES LIEUX :

En AURA, les organismes de logement social travaillent à l'accompagnement des ménages, développent des actions qui contribuent au maintien de la cohésion sociale et à la qualité de vie dans les quartiers :

- Création de nouveaux types d'habitat, modulaires, écologiques, ouverts sur la ville.
- Prise en compte des publics spécifiques : seniors, personnes en situation de handicap, personnes à très faibles ressources.
- Revitalisation de communes en difficulté économique.
- Initiatives solidaires à destination des locataires.
- Partenariats avec le secteur associatif et l'économie sociale et solidaire.



LES ENJEUX, ANALYSÉS PAR L'EXPERT

Jean-Claude Driant, Ecole d'urbanisme de Paris

L'habitat est structurant pour la société de demain. Les enjeux concernent à la fois le cadre de vie et le droit au logement, dans un contexte de grande diversification des territoires et des aspirations des ménages.

L'enjeu est de rendre disponible une offre abondante et accessible, ce qui implique de construire de nouveaux logements, mais aussi de faciliter la mobilité résidentielle.

Il faut donc à la fois diversifier l'offre, inventer de nouveaux produits, fluidifier les parcours et générer un renouvellement de la ville par la qualité, afin d'en développer l'attractivité.

Les bailleurs sociaux sont donc de plus en plus appelés à renforcer leur rôle de généralistes de l'habitat et d'opérateurs des politiques urbaines.

DÉFI SOCIÉTAL

LES PROPOSITIONS

- ▶ **Prendre mieux en compte les évolutions sociétales des modes d'habiter** et de travailler pour adapter l'offre de logements : habitat participatif, co-habitat, habitat modulaire et mobile, co-working, télétravail.
- ▶ **Produire davantage de plus grands logements type T5.**
- ▶ Être en capacité de **proposer aux personnes âgées des logements en centre-ville**, à proximité des commerces et des services de santé.
- ▶ **Développer des commerces en pied d'immeuble** en partenariat avec les collectivités, afin d'équilibrer la prise de risque économique.
- ▶ Aller vers **davantage d'espaces partagés** entre les locataires.
- ▶ **Contribuer à réinstaller des services sur la place publique**, en partenariat avec les collectivités et les services d'innovation sociale des bailleurs, avec une attention particulière envers les adultes isolés.
- ▶ **Développer le Bail Réel Solidaire en le diversifiant** pour prendre en compte les différentes trajectoires, en particulier les jeunes actifs arrivant sur le marché du travail.
- ▶ **Impliquer les organismes de logement social dans l'aménagement**, a fortiori dans les territoires où il n'existe pas de SEM. Les bailleurs pourraient ainsi être porteurs de la parole et des besoins des habitants dans les projets d'aménagement.
- ▶ **Réinternaliser dans les organismes la maîtrise d'ouvrage**, garante de la qualité des logements produits.
- ▶ **Réviser le zonage pour l'adapter plus finement aux évolutions des territoires**, notamment pour obtenir que le dispositif de défiscalisation Pinel puisse s'appliquer aux territoires dits « détendus ».
- ▶ **Mieux partager les diverses expériences et les actions** menées par les organismes de logement social de la région. Favoriser des retours d'expérience collectifs sur ces actions.
- ▶ **Réfléchir à un outil produit par l'AURA Hlm en direction des élus** pour les aider à avoir une vision plus juste et plus précise du rôle, des actions et de la place des bailleurs sociaux à l'échelle de la région.



POUR EN SAVOIR PLUS...

LES REPLAYS DES MATINALES

Matinale 1 #EnAparté - Le défi économique [à visionner ici](#)

Matinale 2 #EnAparté - Le défi climatique [à visionner ici](#)

Matinale 3 #EnAparté - Le défi sociétal [à visionner ici](#)

LES FILMS EN APARTÉ

En Aparté « Le défi économique » [à visionner ici](#)

En Aparté « Enjeux climatiques et actions des organismes Hlm » [à visionner ici](#)

En Aparté « Enjeux sociaux et actions des organismes Hlm » [à visionner ici](#)

LES NEWSLETTERS THÉMATIQUES

Newsletter En Aparté #1 - Janvier 2021 - [à lire ici](#)

Réhabilitation énergétique des bâtiments

Newsletter En Aparté #2 - Février 2021 - [à lire ici](#)

Impact économique du logement social en Auvergne-Rhône-Alpes sur les entreprises du bâtiment

Newsletter En Aparté #3 - Mars 2021 - [à lire ici](#)

Mobilisation des bailleurs sociaux face à la crise sanitaire et économique

Newsletter En Aparté #4 - Avril 2021 - [à lire ici](#)

Lutter ensemble contre les idées reçues sur le logement social

Newsletter En Aparté #5 - Mai 2021 - [à lire ici](#)

Agir ensemble dans les territoires en mutation

UN EVENEMENT



EN APARTÉ, L'ESSENTIEL

DÉFI ÉCONOMIQUE - DÉFI CLIMATIQUE - DÉFI SOCIÉTAL

AURA Hlm
4 rue de narvik - 69008 Lyon
T : 04 78 77 01 07 / M : aurahlm@aura-hlm.org