

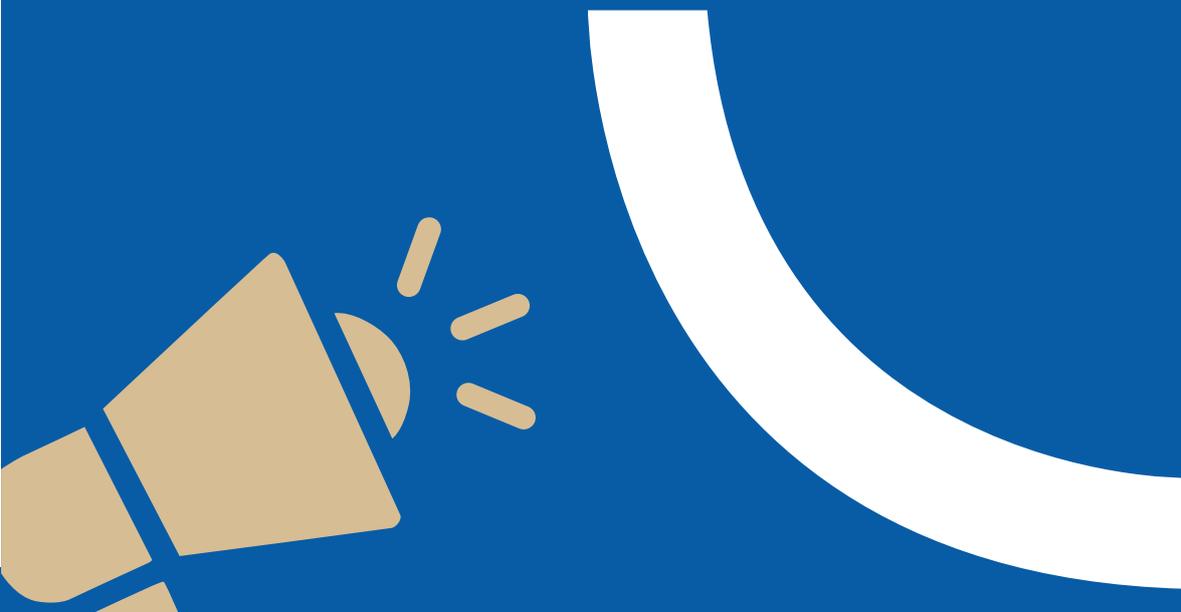


## Qui sommes-nous ?

### L'AURA Hlm, porte parole du mouvement professionnel Hlm en Auvergne-Rhône-Alpes

Issue de la fusion, en janvier 2018, des associations régionales d'Auvergne et de Rhône-Alpes, l'AURA Hlm porte, à l'échelon régional, la parole du mouvement professionnel Hlm, en lien étroit avec l'Union Sociale pour l'Habitat. A ce titre, elle assure la représentation de ses 86 organismes d'habitat social adhérents et de leurs activités auprès des pouvoirs publics, des collectivités locales et de l'ensemble des partenaires.

L'AURA Hlm est composée d'une équipe de 16 collaborateurs, dont deux tiers sont affectés à des structures infrarégionales dont les périmètres géographiques répondent aux attentes des bailleurs en relations régulières avec leurs parties prenantes locales (EPCI, collectivités, services de l'Etat etc.). Ces entités sont déployées à l'échelle d'un ou de plusieurs départements, garantissant ainsi un lien de proximité avec tous les acteurs locaux de l'habitat.



# LE MOUVEMENT HLM ACTIF À TOUTES LES ÉCHELLES

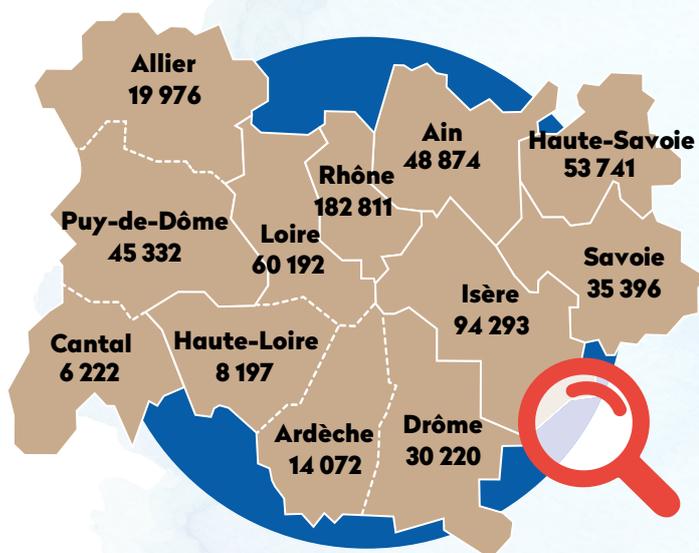


## L'AURA HLM ET SES STRUCTURES INFRARÉGIONALES



# LE MOUVEMENT HLM DANS NOTRE RÉGION

## Auvergne-Rhône-Alpes



\* Répartition du nombre de logements sociaux par département hors logements foyers (Source-RPLS 1<sup>er</sup> janvier 2023)

## Chiffres clefs 2023

- 86 organismes adhérents
- 599 326 logements
- 1,4 Millions personnes logées
- 8 939 logements agréés
- 265 194 demandes de logement
- 46 610 attributions
- 1 633 logements locatifs intermédiaires
- 838 PSLA agréés
- 426 ventes Hlm à l'occupant
- 10 260 logements réhabilités (changement d'au moins une étiquette DPE)
- 1,9 Mds€ investis dans l'économie locale (filère bâtiment)
- 20 000 équivalents temps plein (directs et indirects)

## NOS AMBITIONS

### 1 ÊTRE INFLUENCEUR DES POLITIQUES PUBLIQUES

Face aux changements sociétaux majeurs, l'AURA Hlm consolide le plaidoyer du Mouvement Hlm pour influencer positivement sur le développement et l'aménagement des territoires. Doté d'un collectif soudé et d'un ancrage territorial fort, le Mouvement Hlm d'Auvergne-Rhône-Alpes se positionne comme prescripteur et influenceur en contribuant à l'élaboration et à l'adaptation des politiques publiques aux enjeux des territoires et des locataires.

### 2 ÊTRE UN ACCÉLÉRATEUR D'INNOVATION

La diversité du collectif de l'AURA Hlm et son engagement commun au service des enjeux sociaux, environnementaux et économiques, en font un catalyseur d'innovation qui préfigure l'habitat social de demain. Cette ambition repose sur la création des conditions favorables à l'émergence, l'expérimentation et le déploiement à grande échelle de procédés innovants. Notre vision de l'innovation est pragmatique. Elle part du besoin et non de la solution, elle peut être sociale, technique, environnementale, économique & financière, partenariale, organisationnelle et managériale, juridique, technologique.

### 3 FAIRE ALLIANCE POUR DÉMULTIPLIER NOTRE IMPACT

La voix du mouvement Hlm est trop souvent résumée à des enjeux techniques. L'impact sociétal du logement social et sa contribution à l'aménagement durable des territoires sont sous-évalués. Il est essentiel de s'allier avec les acteurs de l'écosystème aménagement - habitat - insertion afin de renforcer notre capacité d'influence, mettre en commun nos forces pour développer des nouveaux procédés révolutionnaires et ainsi faciliter l'action des organismes Hlm pour répondre aux besoins des ménages les plus modestes.

# 1 DÉVELOPPER ET SOUTENIR L'ÉCONOMIE LOCALE ET L'EMPLOI

Construire, entretenir et rénover des logements sociaux, c'est contribuer au dynamisme économique de chaque territoire et soutenir l'emploi local.

La construction représente une part importante de l'emploi sur nos territoires. Ces emplois sont non délocalisables et permettent à de nombreuses entreprises, souvent de petite taille, de **développer et de faire vivre nos territoires**.

### Le secteur du logement social en AURA représente



**1,9 Mds €**  
investis dans l'économie locale (filière bâtiment)

**20 000 équivalents temps plein**  
(directs et indirects)

La crise du logement touche particulièrement nos territoires et les bailleurs sociaux ont besoin de marges de manœuvre pour répondre aux enjeux de production neuve et de réhabilitation des logements existants. Pour retrouver ces marges de manœuvre, il apparaît essentiel de revenir à un taux de TVA réduit sur le logement social et supprimer la Réduction de Loyer de Solidarité (baisse des loyers pour compenser les baisses d'APL). **Ces décisions ont fortement impacté les capacités des bailleurs sociaux à produire et à rénover.**

### Impacts sur les capacités des bailleurs sociaux

Impact RLS en 2021 en AURA

**-162,5 M€**

Production de logement

**-2 700 logements/an**

Réhabilitations

**-2 000 logements/an**

Augmentation des coûts des matériaux  
**+30 %**



La prise en compte de nos spécificités territoriales est essentielle pour la réussite des politiques publiques. Malgré une forte évolution des marchés locaux de l'habitat, le zonage (découpage actuel du territoire défini selon les zones de tension) applicable à nos territoires n'a que très peu évolué, alors même qu'il est un facteur essentiel au développement de l'habitat et des aides au logement. C'est pourquoi une **révision du zonage** est nécessaire pour assurer un développement équilibré de nos territoires et une meilleure attribution des aides au logement.

La crise sanitaire à laquelle s'est ajoutée la crise ukrainienne a engendré de fortes augmentations des coûts des matériaux (**en moyenne +30 %**). Ce nouveau contexte va inévitablement freiner encore la production de logements. Il apparaît nécessaire que ces **variations de coûts soient bien analysées** et objectivées, afin que tous les acteurs prennent leur part dans cette solidarité. **Le développement de filières locales innovantes de matériaux sur nos territoires** est également un enjeu majeur pour limiter notre dépendance aux matériaux importés et s'inscrire dans le mouvement de réduction des gaz à effets de serre (GES).

## 2 AMÉLIORER LE POUVOIR D'ACHAT DES HABITANTS

Le logement social permet de loger les ménages qui ne peuvent pas accéder aisément à un logement au sein du marché immobilier privé.

Le parc Hlm loge une part importante des ménages modestes et a montré sa capacité à loger les travailleurs clés à proximité de leur lieu de travail lors de la crise sanitaire. Les enjeux autour du pouvoir d'achat des ménages face à la hausse des coûts du logement et de l'énergie démontrent tout l'intérêt du parc locatif social. Loger dans le parc social permet à un ménage d'économiser en moyenne 4 591€/an de loyer par rapport au parc privé. Au-delà d'une production plus importante de logements à loyers modérés et une massification des réhabilitations pour diminuer entre autres les factures énergétiques des locataires, différents leviers pourraient être activés pour soulager les ménages face à ces hausses. En premier lieu, la revalorisation des aides au logement et du « forfait charges » est indispensable. L'ouverture de l'utilisation du chèque énergie aux locataires Hlm pour régler leurs charges locatives, quand le chauffage ou l'eau chaude sanitaire sont intégrés dans les charges collectives, doit être également un levier à activer.

### Parc Privé VS Parc Social Pour un logement de 67m<sup>2</sup>



dans le privé

**388€/mois**  
6,15€/m



Dans le public

**770€/mois**  
12,2€/m

une économie  
mensuelle de **383€**

## 3 FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS, L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

Les organismes Hlm accompagnent les habitants dans leurs projets, du logement locatif à l'accession à la propriété.

Nos concitoyens aspirent à bénéficier d'un véritable parcours résidentiel. Les bailleurs sociaux sont des fervents défenseurs de l'accession sociale à la propriété en Auvergne-Rhône-Alpes. Elle doit bénéficier, à l'avenir, d'un meilleur soutien financier aux ménages. Le PTZ est un élément essentiel pour permettre cette accession à la propriété et doit être prolongé et harmonisé. Le rétablissement de l'APL accession est également une condition nécessaire pour favoriser l'accession sociale à la propriété qui doit être sécurisée. Favoriser l'accession à la propriété des ménages locataires Hlm permettrait d'assurer un parcours résidentiel effectif.

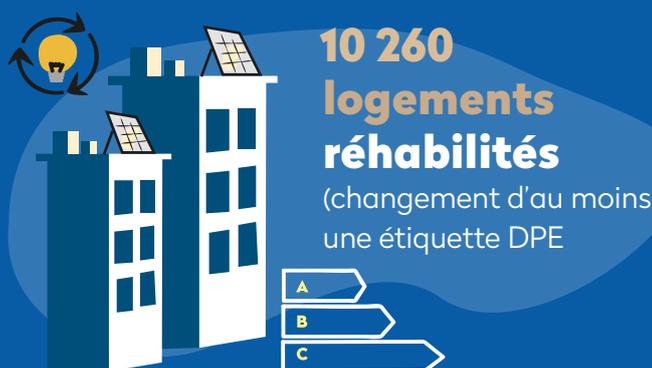
L'action des bailleurs sociaux ne se limite pas à la construction, à la réhabilitation et à la gestion de logements. Acteurs des politiques publiques, engagés aux côtés des partenaires locaux (Etat, collectivités), ils interviennent également dans des dispositifs d'insertion par l'emploi, dans les démarches favorisant la citoyenneté, en soutien aux actions associatives favorisant la cohésion sociale et la tranquillité publique... Le renouvellement urbain, déjà largement engagé, permet à des centaines de quartiers prioritaires de voir le cadre de vie des habitant(e)s amélioré. La mobilisation de l'abattement de TFPB en Quartier Politique de la Ville a fait ses preuves dans le financement des actions d'amélioration du cadre de vie des habitants et doit être nécessairement maintenue pour garantir la tranquillité et une meilleure qualité de vie dans ces quartiers d'habitat social.



### 4 ASSURER ET AMPLIFIER LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGÉTIQUE DE NOS TERRITOIRES

Le logement est un outil de lutte contre le réchauffement climatique.

Au cours des prochaines années, la rénovation énergétique du parc existant de logements va constituer un défi colossal pour les acteurs du secteur. À la fois technique, financier, logistique, humain, le défi auquel le parc social, tout comme le parc privé, doit faire face, se situe à un niveau sans commune mesure avec les efforts importants déjà opérés par les bailleurs sociaux pour l'amélioration de leur performance énergétique depuis plus de 40 ans.



L'AURA Hlm porte une démarche de massification des réhabilitations qui nécessite de **pérenniser et de pluriannualiser les financements de la performance du parc** en continuant à soutenir **les projets « massi-réno »** et inventer d'autres modes de faire techniques et financiers. Il faut changer de paradigme. **Ces rénovations sont génératrices d'emplois sur nos territoires et permettent d'améliorer le confort et le pouvoir d'achat des ménages locataires. Elles doivent être encouragées par la mise en place d'un dispositif de financement de la « seconde vie » des bâtiments.** Moins coûteuses en carbone que les opérations de démolition et de reconstruction, ces reprises complètes de l'existant visent à atteindre, pour un bâtiment déjà ancien, un niveau de performance énergétique et de qualité de vie équivalant à celui d'un bâtiment neuf en termes d'accessibilité, d'espaces extérieurs, de réaménagements intérieurs. De plus, ces reprises permettent d'éviter l'étalement urbain et de favoriser le tissu économique local.

### 5 CONTRIBUER À L'AMÉNAGEMENT ET À LA VIE DANS NOS TERRITOIRES

Développer une offre de logements adaptée aux besoins de nos territoires, variés et différenciés.

Il est nécessaire de permettre aux collectivités d'adapter certains dispositifs nationaux à leur réalité territoriale dans le respect des enjeux de cohésion sociale et d'équilibre des territoires.

Les bailleurs sociaux accompagnent les collectivités dans la mise en œuvre de leur politique locale de l'habitat, en concertation avec l'ensemble des acteurs pour répondre aux différents besoins. Leur mission est de loger la France telle qu'elle est, dans la diversité de parcours, de revenus, de projets de ses habitants : logement des jeunes, logements saisonniers, habitat pour personnes âgées, habitat inclusif...

A ce titre, les bailleurs sociaux sont impliqués pour répondre aux besoins des communes dans les territoires où il y a peu de tension entre l'offre et la demande de logement (secteurs dits « détendus »). Les moyens financiers destinés à la revitalisation des centres-bourgs de nos communes doivent être renforcés et mieux coordonnés. Ces actions sont particulièrement importantes, car elles permettent à la fois de limiter la consommation du foncier, de réduire les déplacements, d'assurer une mixité sociale et de conserver une activité commerciale dans ces centres.

**La vidéo « Bailleurs sociaux, créateurs de valeur dans les territoires » sur notre chaîne YouTube ICI**

#### Contact AURA Hlm

Aïcha Mouhaddab, Directrice régionale  
5 place Frères Voisin - 69008 Lyon  
T : 06 12 19 87 32 / a.mouhaddab@aura-hlm.org