AURA Hlm
Auvergne-Rhône-Alpes
Association régionale Hlm

2024

RAPPORT D'ACTIVITÉ

Face à l'incertitude : une raison d'innover

SOMMAIRE

AURA HLM AU SERVICE DE SES ADHÉRENTS

3 Le mot de la Présidente

4 Les chiffres clés 2024

5 L'identité de l'association

5 Le mouvement Hlm régional
5 AURA Hlm et ses structures infrarégionales
6 Nos ambitions et enjeux 2024
6 Les missions de l'AURA Hlm
7 Notre organisation

LES ACTIONS 2024

10 Les temps forts de l'année 2024

10 Lancement de la démarche Formation-Action Plaidoyer
10 Rencontre avec le nouveau DHUP et la Banque des Territoires
10 Lancement de la démarche « Différenciation et expérimentations pour un modèle économique au bénéfice d'un modèle social »
11 Une idée pour l'habitat
11 Bilan Fonds de soutien à l'innovation
12 Emploi – Logement : EPR2
12 COP Régionale

13 L'action d'AURA Hlm en chiffres

14 Les animations professionnelles

14 Habitat durable
18 Qualité de service
19 Politiques sociales
20 Ressources
22 Le Réseau des Acteurs Locaux de l'habitat

23 Nos alliances

23 Action Logement
23 La Banque des Territoires
23 La Caisse d'Epargne Rhône-Alpes
24 L'Alliance pour le logement en Auvergne-Rhône-Alpes
24 DREAL AUVERGNE-RHÔNE-ALPES
25 CARSAT Auvergne et CARSAT Rhône-Alpes
25 GRDF
26 Le Club massification
26 Journée de l'Eco Bâtiment
26 EnerJMeeting Lyon 2024
26 Pacte Bois-Biosource de Fibois Auvergne-Rhône-Alpes

LES PERSPECTIVES 2025

28 Cap sur 2025 - Consolidation et nouvelles dynamiques

29 Nos chantiers 2025

LE MOT DE LA PRÉSIDENTE

Patricia Dudonné, Directrice générale Société Dauphinoise pour l'Habitat

Décidément, les choses ne seront plus jamais comme avant. Les scénarios les plus improbables finissent par se réaliser, à toutes les échelles, dans tous les domaines et tous les secteurs.

L'année 2024 a été marquée par une série d'événements internationaux et nationaux de forte ampleur. Sur la scène mondiale, des guerres et des soulèvements ont éclaté dans plusieurs régions, tandis qu'aux États-Unis, les élections ont vu le retour de Donald Trump à la présidence. Au niveau national, le contexte politique a été particulièrement tumultueux : des élections européennes complexes, la montée des populismes, la dissolution de l'Assemblée nationale suivie de nouvelles élections législatives, et le renversement d'un gouvernement en place depuis seulement trois mois après le vote d'une motion de censure. Ces événements majeurs et inédits, amènent leurs lots d'incertitudes.

Mais face à l'incertitude, nous avons différentes manières de réagir, soit nous cédons à l'anxiété et au stress, soit nous faisons de cette incertitude une occasion pour innover, expérimenter et créer.

Incontestablement, les bailleurs sociaux, notamment ceux d'Auvergne-Rhône-Alpes, ont choisi de privilégier cette seconde option pour faire face à ce nouveau contexte. Ils l'appliquent au sein de leurs propres organisations et dans le cadre de nos travaux menés en inter-bailleurs à l'échelle infrarégionale et régionale.

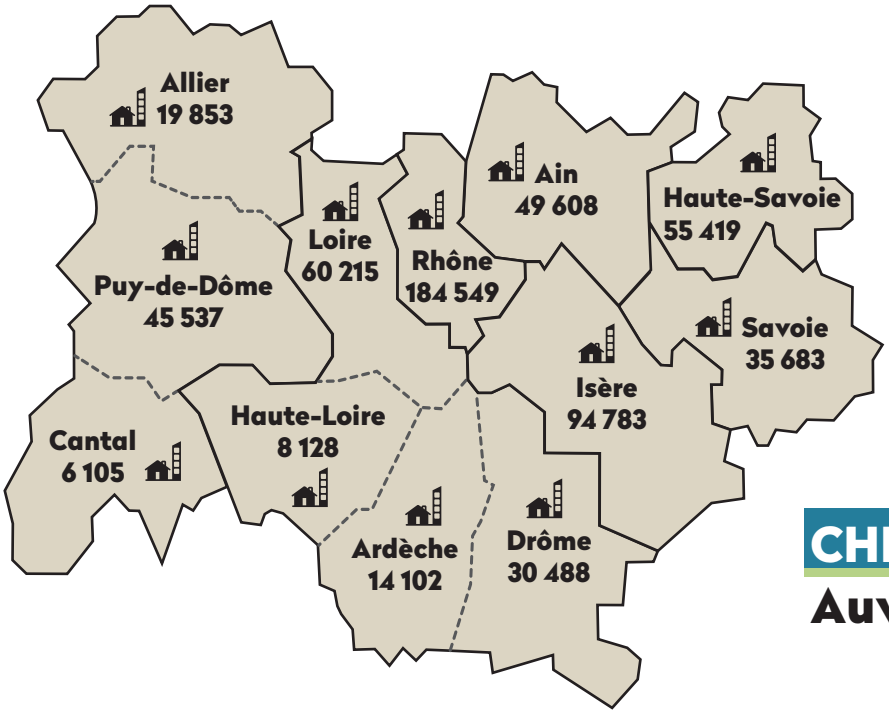
Ainsi, durant cette première année de mandature 2024-2026, le Conseil d'Administration d'AURA Hlm a fait le choix d'investir différentes nouvelles voies, tout en s'inscrivant dans la continuité des ambitions du précédent projet stratégique (Être influenceur, Être innovant, Faire alliance). Cela se traduit notamment par la mise en place d'une démarche de plaidoyer, visant à ancrer durablement dans l'ADN de notre syndicat professionnel, un véritable savoir-faire et des compétences spécifiques en la matière.

Cette approche a mobilisé aussi bien l'équipe salariée d'AURA Hlm que les directeurs généraux, qui ont progressivement été formés et outillés pour réussir nos plaidoyers en direction des différents décideurs (infrarégionaux, régionaux, nationaux, voire européens).

Notre démarche d'expérimentations permet aussi d'illustrer concrètement notre volonté d'étudier et d'explorer d'autres solutions possibles pour un modèle économique renouvelé au service d'un modèle social.

Enfin, les défis liés à la gestion du parc existant, ainsi qu'au développement de l'offre nouvelle, sont tels que les enjeux de massification occupent une place centrale dans nos préoccupations. Ainsi, 2024 a été marquée par la première année de fonctionnement de notre Centrale d'Achat START, lancée officiellement le 8 décembre 2023. Les trois ans de cette mandature 2024-2026 doivent servir de période de rodage de cet outil au service de notre stratégie et de nos ambitions territoriales.

Nous avons un rôle-clé à jouer dans et pour les territoires d'Auvergne-Rhône-Alpes. Nous disposons chacune et chacun d'une force de frappe et d'une capacité de commande très importantes, qui, une fois combinées, constituent un levier formidable pour structurer les filières, agir plus vite au regard des défis qui nous sont assignés pour répondre à la stratégie nationale bas carbone et pour prendre notre part de responsabilité et d'actions pour une planète pour demain, une ville pour tous et un logement pour chacun.



CHIFFRES CLÉS 2024
Auvergne-Rhône-Alpes

85 ORGANISMES ADHÉRENTS

1 390 281 PERSONNES LOGÉES

604 470 LOGEMENTS

10 916 LOGEMENTS AGRÉÉS

284 444 DEMANDES DE LOGEMENT

48 990 ATTRIBUTIONS

1 633 LOGEMENTS LOCATIFS INTERMÉDIAIRES

961 PSLA AGRÉÉS

382 VENTES HLM À L'OCCUPANT

12 230 LOGEMENTS RÉHABILITÉS (CHANGEMENT D'AU MOINS UNE ÉTIQUETTE DPE)

1,9 MILLIARDS D'EUROS INVESTIS DANS L'ÉCONOMIE LOCALE (FILIÈRE BÂTIMENT)

20 000 ÉQUIVALENTS TEMPS PLEIN (DIRECTS ET INDIRECTS)

Nombre de logements, Ventes Hlm : RPLS 2024 / Personnes logées : INSEE et RPLS 2024
Logements agréés : CRHH 2024 / Logements locatifs intermédiaires : Bilan DREAL 2023 / PSLA agréés : SIAP 2025
Demandes de logement et attributions : Portail de la demande SNE 2024 / Logements réhabilités : Enquête OPL USH et extrapolation AURA Hlm
Euros investis dans l'économie locale : CERC AURA 2022 / Équivalents temps plein : CERC AURA 2022

L'IDENTITÉ DE L'ASSOCIATION

Le mouvement Hlm

LES FÉDÉRATIONS DE L'USH

• ESH • OPH • COOP'HLM • SACICAP • FNAR

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT (USH)

Le mouvement Hlm national

COMPOSÉE DE 5 FÉDÉRATIONS

ASSOCIATIONS RÉGIONALES

AURA Hlm

Le mouvement Hlm en Auvergne-Rhône-Alpes

LES STRUCTURES INFRA-RÉGIONALES

Le mouvement Hlm en local

12 ASSOCIATIONS RÉGIONALES EN FRANCE

AURA Hlm

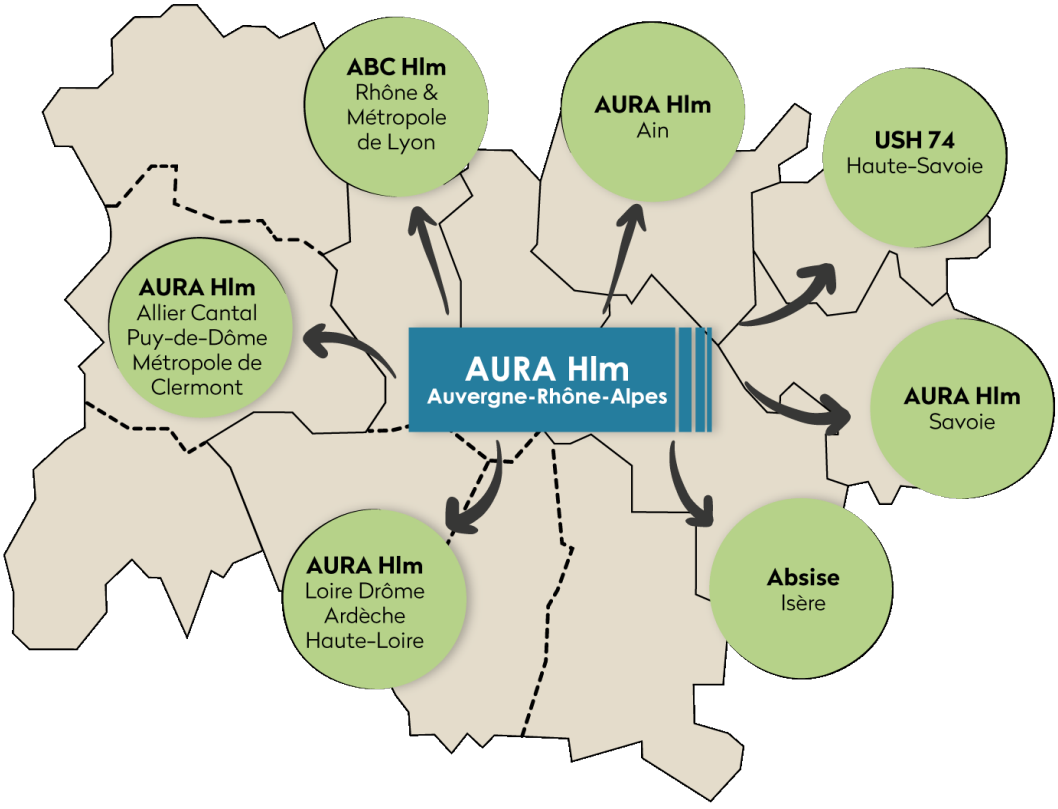
est composée de **7 structures infra-régionales.**

Elle représente **85 organismes de logements sociaux.**

(ESH, OPH, COOP'HLM, SACICAP et EPL ex SEM)

- ☑ **FAIRE ALLIANCE POUR DÉMULTIPLIER L'IMPACT**
- ☑ **ÊTRE INFLUENCEUR DES POLITIQUES PUBLIQUES**
- ☑ **ACCÉLÉRATEUR D'INNOVATION**

AURA Hlm et ses structures infra-régionales



NOS AMBITIONS ET ENJEUX 2024

#1 Être influenceur des politiques publiques

Face aux grandes mutations sociétales, AURA Hlm renforce son engagement en faveur d'un plaidoyer ambitieux pour le développement et l'aménagement des territoires. Grâce à un collectif uni et un ancrage territorial solide, le Mouvement Hlm d'Auvergne-Rhône-Alpes s'impose comme un acteur-clé, à la fois prescripteur et influenceur, contribuant à l'élaboration des politiques publiques adaptées aux besoins des territoires et des locataires.

#2 Être un accélérateur d'innovation

La richesse du collectif d'AURA Hlm, portée par un engagement commun face aux enjeux sociaux, environnementaux et économiques, en fait un véritable moteur d'innovation pour imaginer l'habitat social de demain. Cette vision repose sur la création d'un écosystème favorable à l'émergence, à l'expérimentation et à la diffusion à grande échelle de solutions innovantes.

#3 Faire alliance pour démultiplier notre impact

La voix du Mouvement Hlm est trop souvent réduite à des enjeux techniques, occultant l'impact sociétal majeur du logement social et son rôle-clé dans l'aménagement durable des territoires. Pour remédier à cela, il est crucial de s'allier avec les acteurs de l'écosystème aménagement-habitat-insertion. Ensemble, nous pouvons unir nos forces pour concevoir des solutions pertinentes, renforcer notre influence et soutenir efficacement les organismes Hlm dans leur mission : répondre aux besoins des ménages les plus modestes.

NOS MISSIONS

Les animations professionnelles

Un espace d'information, de dialogue et de réflexion : AURA Hlm organise pour ses adhérents des rencontres axées sur quatre thématiques : habitat durable, qualité de service, politiques sociales, et ressources pour les fonctions supports (RH, communication, finances, assistantes de direction). Ces échanges visent à partager des informations, découvrir des pratiques innovantes et croiser les expertises pour encourager la collaboration et la coproduction.

Les partenariats

Renforcer les coopérations pour soutenir le positionnement des organismes : AURA Hlm tisse des partenariats et intensifie les synergies avec les acteurs institutionnels et privés liés à l'habitat social (collectivités, État, ESS, professionnels du bâtiment, de l'habitat intelligent et du développement durable). L'objectif est de bâtir des passerelles, amplifier les coopérations et répondre aux enjeux des territoires, ainsi qu'aux besoins des ménages les plus modestes.

La production et les livrables

Anticiper les mutations et porter des solutions innovantes - Innovation territoriale, patrimoniale, sociale et managériale : AURA Hlm accompagne les organismes Hlm dans l'identification de leurs besoins et la création d'outils adaptés pour relever les défis à venir. À travers des contributions, observatoires, événements phares (Village de l'innovation sociale, FabLab « Fabrique de la proximité », Festival International du Logement Social, Les Matinales En Aparté, le tiers-lieu Azimuts) et une approche prospective, toutes ces initiatives forment l'ADN du mouvement professionnel régional.

Coordination et soutien aux inter-bailleurs infrarégionaux

Répondre collectivement aux enjeux des territoires : AURA Hlm, en tant que garante du lien de proximité avec les partenaires locaux, accompagne la structuration des organismes à l'échelle infrarégionale pour répondre aux enjeux spécifiques des territoires. Par sa mission de coordination et de soutien, elle favorise la mise en place d'actions collectives pour le logement social, en tenant compte de la diversité des réalités territoriales de la région Auvergne-Rhône-Alpes.

NOTRE ORGANISATION

Patricia Dudonné, Directrice générale de la Société Dauphinoise pour l'Habitat en Isère (SDH) a été élue – à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire du 8 décembre 2023 – Présidente d'AURA Hlm, pour un mandat de 3 ans (2024/2026). Le nouveau Conseil d'Administration a souhaité rester dans la continuité du projet stratégique de la précédente mandature et porte **les trois ambitions majeures d'AURA Hlm qui restent d'actualité : Être influenceur des politiques publiques – Être accélérateur d'innovation – Faire alliance pour démultiplier l'impact.**

Le bureau

- **Présidente** - **Patricia DUDONNÉ** (Société Dauphinoise pour l'Habitat)
- **1er Vice-président** - **Jean-Noël FREIXINOS** (GrandLyon Habitat)
- **2e Vice-présidente** - **Anne WARSMANN** (3F Immobilière Rhône-Alpes)
- **3e Vice-présidente** - **Marie-Laure VUITTENEZ** (Habitat et Métropole)
- **Secrétaire** - **Sophie MATRAT** (ICF Habitat Sud-Est Méditerranée)
- **Trésorier** - **Philippe BAYSSADE** (Auvergne Habitat)

Le Conseil d'Administration

En tant qu'organisation professionnelle, AURA Hlm est constituée d'un Conseil d'Administration composé de directeurs généraux d'organismes du logement social. Sa gouvernance est plurielle, marquée par une volonté d'avoir, au sein de l'organe décisionnel de l'Association, des représentants de tous les territoires (départements) et des représentants des Métropoles de la région, ainsi que de l'ensemble des familles Hlm.

Collèges par famille

OPH
- Philippe BRUNET-DEBAINES (OPHIS du Puy-de-Dôme)
- Jean-Noël FREIXINOS (GrandLyon Habitat)
- Marc GOMEZ (Dynacité)
- Pascal NAYME (Deux fleuves Loire Habitat)

ESH
- Anne CANOVA (CDC Habitat Auvergne-Rhône-Alpes)
- François DHONTE (BATIGÈRE RHÔNE-ALPES)
- Philippe LINAGE (1001 Vies Habitat Sollar)
- Sophie MATRAT (ICF Habitat Sud-Est Méditerranée)

SACICAP
- Christian COSTE (Procivis Forez Velay)

Coopératives HLM
- Séverine CHATAIN (Domia 63)
- Vincent MOËNNE-LOCCOZ (Ideis)

Collège des départements

- **Ain** - Christian MAGNON (Logidia)
- **Allier** - Hélène CHESSEL (Evolea)
- **Ardèche** - Samuel CARPENTIER (Ardèche Habitat)
- **Cantal** - Aurélien TISSIER (Polygone SA interrégionale)

Collège des départements (suite)

- **Drôme** - Anne-Laure VENEL (Drôme Aménagement Habitat)
- **Isère** - Patricia DUDONNE (Société Dauphinoise de l'Habitat)
- **Loire** - Vincente VIAL (OPHEOR)
- **Haute-Loire** - David JONNARD (OPAC de Haute-Loire)
- **Haute-Savoie** - Nicolas GAUTEUR (SA MONT-BLANC)
- **Puy-de-Dôme** - Philippe BAYSSADE (Auvergne Habitat)
- **Rhône** - Anne WARSMANN (Immobilière Rhône-Alpes)
- **Savoie** - Fabrice HAINAUT (OPAC Savoie)

Collège des Métropoles

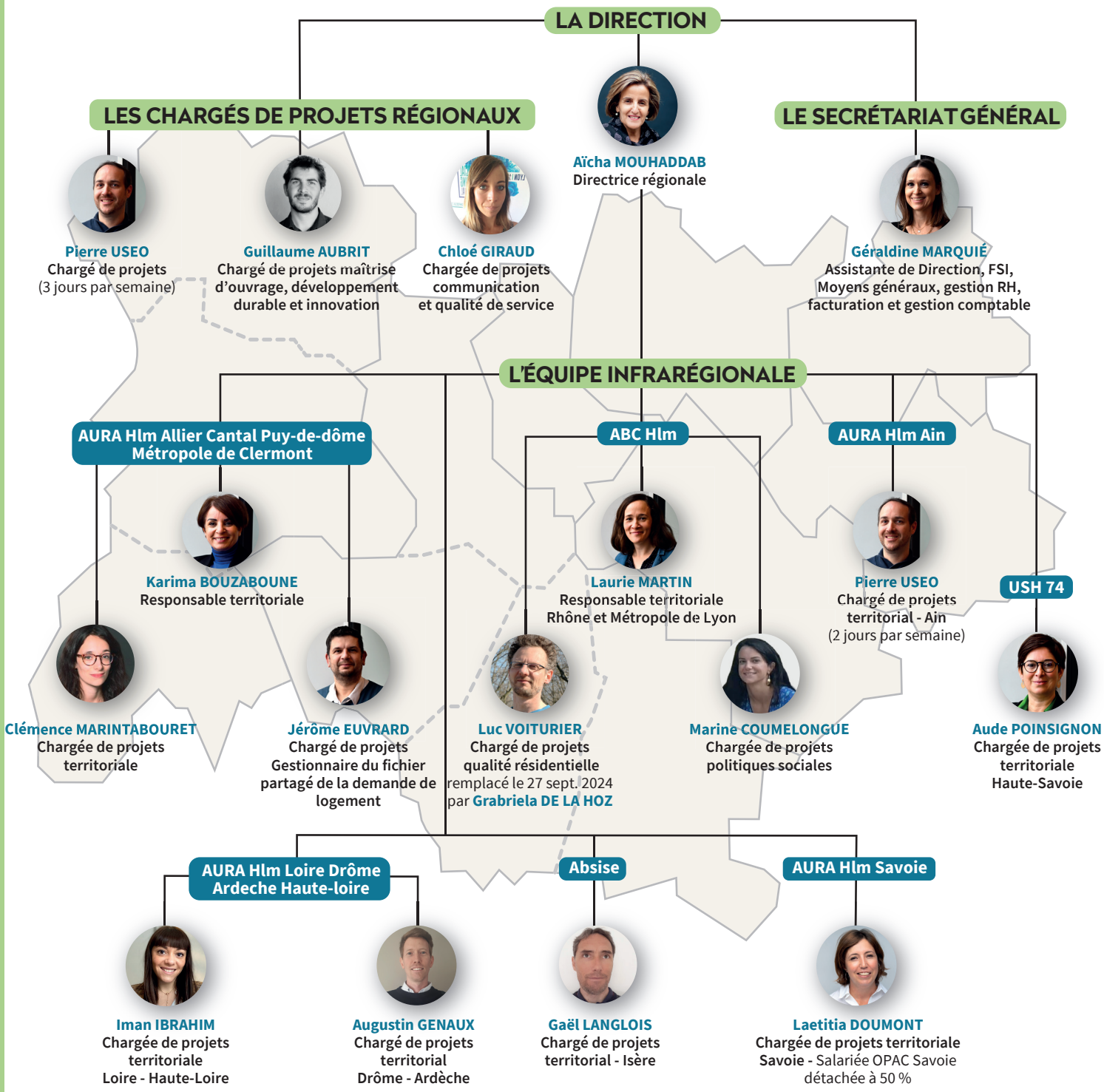
- **Métropole de Grenoble** - Stéphane DUPORT-ROSAND (ACTIS)
- **Métropole de Lyon** - Elodie AUCOURT (Alliade Habitat)
- **Métropole de Lyon** - Vincent CRISTIA (Lyon Métropole Habitat)
- **Métropole de Clermont-Ferrand** - Rachid KANDER (Assemblia)
- **Métropole de Saint-Etienne** - Marie-Laure VUITTENEZ (Habitat et Métropole)

NOTRE ORGANISATION

16 personnes travaillent au sein de l'équipe d'AURA Hlm

Une partie de l'équipe est basée à l'échelle régionale afin d'assurer les services d'appui, le suivi des chantiers et la gestion des dossiers régionaux. Ces collaborateurs interviennent également en soutien des projets menés aux niveaux infrarégionaux.

L'autre partie de l'équipe est mise à disposition dans les territoires, au niveau infrarégional, pour être au plus près des organismes afin de répondre à leurs besoins, tout en veillant à la cohérence avec le niveau régional.



2024 NOS ACTIONS

LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE 2024

6 juin 2024

Lancement de la démarche Formation-Action Plaidoyer

AURA Hlm a engagé depuis le 6 juin 2024, une **démarche de formation-action au plaidoyer** avec les cabinets Néorizons et France Plaidoyer. Parce que l'association a pour mission de porter la parole et les intérêts du Mouvement Hlm en Auvergne-Rhône-Alpes, l'équipe régionale et infrarégionale, ainsi que les directeurs généraux, se sont engagés activement dans cette démarche afin de **renforcer leurs compétences dans ce domaine, et interpeller plus efficacement les décideurs sur les enjeux cruciaux du secteur.** Ensemble, ils ont partagé les concepts-clés, et les problématiques rencontrées par le secteur. Des sujets opérationnels tels que les zonages, le FEDER ou encore les enjeux d'emploi/logement en Auvergne-Rhône-Alpes ont servi de base aux ateliers de cette formation-action.

19 avril 2024

Rencontre avec le nouveau DHUP et la Banque des Territoires

Les organismes Hlm d'Auvergne-Rhône-Alpes ont convié Damien Botteghi, Directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages et Kosta Kastrinidis, Directeur des prêts de la Banque des Territoires, lors de l'Assemblée Générale annuelle d'AURA Hlm. Cette matinée d'échanges a porté sur **les défis majeurs du logement tels que production en zones tendues et détendues, enjeux du parc existant, ou encore la réforme des attributions.** Entre 2019 et 2023, la production de logements neufs en AURA a chuté de 38 %, freinée par la RLS, la hausse des coûts de construction et celle du livret A. Face à cette situation inédite, **plusieurs leviers** ont été proposés : **révision des zonages, simplification et accélération des procédures d'urbanismes, enjeux du modèle économique et de simplification des opérations** limitant la consommation foncière, **recours au bail mobilité** pour répondre aux besoins en logement saisonnier sur des secteurs identifiés, ouverture de **nouveaux modes de gestion**, etc.

Avril 2024

Lancement de la démarche « Différenciation et expérimentations pour un modèle économique au bénéfice d'un modèle social »

Dans le cadre de leur partenariat, **AURA Hlm, la DREAL, Action Logement, la Banque des Territoires et la Métropole de Lyon** unissent leurs forces pour **répondre à la crise de la production de logements en Auvergne-Rhône-Alpes**. Cette démarche commune, initiée par AURA Hlm, vise à explorer et expérimenter des **solutions concrètes pour produire des logements adaptés aux besoins des demandeurs.** Un comité de pilotage s'est réuni en novembre, lors duquel une trentaine de fiches proposant des pistes d'expérimentation ont été présentées. En décembre 2024, ces propositions ont été discutées lors d'un atelier visant à préparer une séquence prévue début 2025. Cet exercice collectif permettra de challenger ces pistes afin d'en mesurer le champ des possibles, ainsi que les conditions de leur mise en œuvre et de leur réussite en Auvergne-Rhône-Alpes.

LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE 2024

Mai 2024

Une idée pour l'habitat

« Une idée pour l'habitat » est le concours régional lancé par AURA Hlm en mai 2024 pour valoriser le **rôle-clé du logement social, le savoir-faire des bailleurs et leur ingéniosité**. Les salariés et les directions générales des organismes Hlm adhérents ont été invités à proposer leurs idées les plus ambitieuses et inspirantes. En septembre 2024, un jury composé de représentants de la **Banque des Territoires, d'Action Logement Services et d'AURA Hlm a retenu 6 projets prometteurs**. Les participants réalisent actuellement des mini-reportages vidéo pour présenter leurs idées. Les adhérents et partenaires d'AURA Hlm seront ensuite invités à voter pour leur top 3 des meilleures idées pour l'habitat. Résultat du concours au 1er semestre 2025 !

Bilan Fonds de soutien à l'innovation

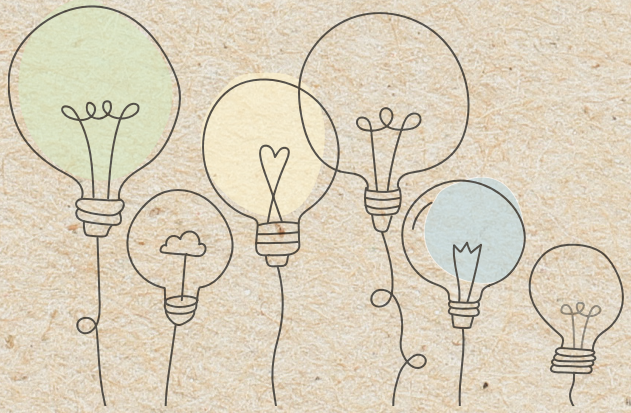
Le Fonds de soutien à l'innovation (FSI), géré par la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) en collaboration avec l'Union sociale pour l'Habitat, les fédérations Hlm, et les ministères du Logement et des Finances, accompagne les organismes Hlm dans leurs projets de modernisation et d'innovation liés à leur activité locative.

En 2024, en Auvergne-Rhône-Alpes, **28 dossiers de modernisation** ont été validés par la CGLLS, dont 3 présentés en interbailleurs, représentant un montant total de **5 455 318 € d'actions**, **dont 997 889 € de subventions**. Le Comité Paritaire Régional AURA (AURA Hlm et DREAL) émet un avis consultatif avant transmission aux fédérations nationales et présentation au Comité des Aides FSI, qui statue sur l'attribution des subventions.

En 2024 :

- **13 dossiers Qualité de service avec effet durable sur les compétences et modes de faire**
- **6 dossiers Moderniser les process internes au bénéfice du locataire**
- **3 dossiers Améliorer les performances techniques du logement**
- **3 dossiers Adapter le logement à son marché**
- **1 dossier Améliorer la qualité de vie du locataire dans le logement**
- **1 dossier Montages innovants**
- **1 dossier Plan de gestion de crise**

Ces projets illustrent l'engagement en faveur d'un habitat social innovant et adapté aux besoins.



LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE 2024

Emploi – Logement : EPR2

AURA Hlm est associée aux réflexions autour du projet d'une paire de nouveaux réacteurs nucléaires de troisième génération (EPR2) de la centrale du Bugey située dans l'Ain. L'ampleur de ce projet et le nombre important de travailleurs mobilisés pour sa réalisation entraîneront une **forte demande en logements, qu'ils soient temporaires ou pérennes, sur un territoire couvrant trois départements : l'Ain, l'Isère et le Rhône.**

En plus de sa participation aux comités de suivi régionaux et départementaux, **AURA Hlm contribue activement à un sous-groupe de travail dédié au foncier, au logement et à l'urbanisme.** L'objectif est d'anticiper les besoins à venir et d'**identifier les solution**s que les bailleurs sociaux pourront apporter pour y répondre efficacement.

COP Régionale

Les travaux de planification écologique menés à l'échelle nationale ont abouti à l'élaboration d'un plan offrant une visibilité sur l'action à mener d'ici 2030. La **déclinaison territoriale de cette planification en région Auvergne-Rhône-Alpes** s'est inscrite dans le cadre de la COP régionale et visait à répondre à différents enjeux :

- L'appropriation territoriale
- Une harmonisation des démarches aux différentes échelles
- Une massification des actions à mettre en œuvre à court terme

AURA Hlm a **participé aux travaux de la COP régionale dans le groupe bâtiment** et à ce titre a pu valoriser les actions déployées par l'association notamment par :

- La **création et l'animation d'un réseau professionnel** impliquant organismes HLM et partenaires extérieurs potentiels, ainsi que l'établissement d'un **partenariat** avec les acteurs des Fédérations et de l'Etat grâce à des conventions de réseau.
- La **mise en place d'une centrale d'achat** permettant la **massification** grâce à l'implication des organismes HLM adhérents et à l'apport de financements extérieurs.

L'ACTION D'AURA HLM EN CHIFFRES

Animations professionnelles

37 RENCONTRES RÉGIONALES
EN VISIO OU EN PRÉSENTIEL

27 Habitat durable (en savoir plus ici)

- **11 Groupes de Travail**
  - 4 GT **Sécurité-Amiante**
  - 4 GT **Energie**
  - 3 GT **exceptionnels** « **PSSED** », « Transition **VIGIK à VIGIK+** » et « **Arrêt progressif 2G/3G** »
- **11 Webinaires thématiques**
- **3 Evènements**
  - 2 **Clubs Massification**
  - 1 **visite d'usine de verre** et retour d'expérience sur le recyclage du verre plat (partenariat Saint-Gobain)
- **2 visites de chantiers**
- **2 démarches de partenaires accompagnées :** Promotion Climat Auvergne-Rhône-Alpes de Cellance - WeCount, Plateforme Pirée - Upcyclea

2 Qualité de service (en savoir plus ici)

- Analyse des résultats de l'**enquête triennale 2022-2024** et actualités
- Présentation du **label Quali'Hlm**

2 Politiques sociales (en savoir plus ici)

- **Webinaire CARSAT** « Les actions collectives de prévention et de lien social »
- **Webinaire CARSAT** « Les dispositifs d'adaptation des logements existants »

3 Ressources Humaines (en savoir plus ici)

- Les **enjeux de la fidélisation des salariés**
- **L'alternance** : découvrir les clés d'une stratégie gagnante
- **Mondial des Métiers** à Lyon Eurexpo

3 Directeurs administratif et financier (en savoir plus ici)

- **Réunion Actualités fiscales** : projet loi de finances 2024
- **Action Logement** : bilan, principaux dispositifs d'Action Logement et financements bailleurs/ collectivités
- **Banque des Territoires** : conjoncture économique et équilibre financier

1 Réseau des Acteurs de l'habitat (en savoir plus ici)

- Le secteur HLM face au défi du vieillissement

Les productions

- **Qui habite dans le logement social en Auvergne-Rhône-Alpes** : la vidéo à visionner ici et l'analyse détaillée à lire ici
- **Réforme des attributions** 3 vidéos à visionner ici
- **Habitat inclusif** 3 vidéos à visionner ici
- **Gestion en flux** 3 vidéos à visionner ici
- **Le secteur HLM face au défi du vieillissement** 4 vidéos à visionner ici
- **Alternance : les clés d'une stratégique gagnante,** 3 vidéos à découvrir ici
- **En Direct des Organismes** 5 numéros à lire ici
- **Enquêtes triennales 2022- 2024** : La perception des locataires en Auvergne-Rhône-Alpes *(livrable disponible sur demande pour les adhérents AURA Hlm)*
- **Interview vidéo de Patricia Dudonné avec le CESER** à visionner ici
- **Travailler dans le logement social** - 51 fiches métiers à lire ici

Partenariat – Signatures

- **Création de l'Alliance pour le logement** en Auvergne-Rhône-Alpes : lire le CP ici
- **CERA**- Convention de partenariat signée lors du Congrès Hlm 2024 (en savoir plus ici)
- **GRDF** - Convention de partenariat de 3 ans autour de la transition environnementale et énergétique du patrimoine, de la construction neuve, les enjeux de sécurité gaz (en savoir plus ici)

Scannez-moi !
Découvrez nos replays, nos vidéos et podcasts sur la chaîne YouTube @AURA_Hlm

LES ANIMATIONS PROFESSIONNELLES

Habitat durable

Les actions menées en 2024 se sont inscrites dans la continuité des enjeux de 2023 : le renforcement de la prise en compte des objectifs de décarbonation, l'acculturation aux techniques Hors-Site, ainsi que la sensibilisation au nouveau contexte sur la gestion des déchets et le réemploi. Par ailleurs, les enjeux liés à l'entretien-maintenance et à la prévention-sécurité du patrimoine ont repris une place centrale en 2024.

DÉCARBONATION

En lien avec l'USH, une partie de l'année a été consacrée à la diffusion et à l'acculturation aux nouveaux dispositifs de subvention pour la rénovation, ainsi qu'à la contrepartie du Plan Simplifié de Stratégie Énergétique et Décarbonation (PSSED). Cela s'est traduit par des Flash-Infos, une réunion dédiée au PSSED, des échanges réguliers au sein du groupe de travail Énergie et la présentation de la plateforme Prio-Réno. Cependant, l'impact de ces actions a été réduit par le gel des subventions à mi-année. En réponse, elles ont été complétées par une exploration de solutions concrètes pour mettre en œuvre la décarbonation, présentées ci-après.

Promotion Climat Auvergne-Rhône-Alpes

Ce programme, auquel AURA Hlm a été partenaire, développé par Cellance et WeCount pour accompagner les bailleurs sociaux dans la **mise en place d'une stratégie Bas Carbone en trois mois, grâce à un bilan carbone sur mesure.** La promotion Climat a été lancée le 16 janvier 2024 avec la participation de huit bailleurs de la région : Actis, Alpes Isère Habitat, Advivo, Assemblia, Drôme Aménagement Habitat, Habitat et Métropole, Leman Habitat et Valence Romans Habitat.

ISO 50 001
Système de management de l'énergie

Lors du groupe de travail Énergie du 4 juin 2024, Jonathan Jaboeuf, Référent Énergie et Animateur du Système de Management Énergétique, a partagé le retour d'expérience de **Lyon Métropole Habitat sur la norme ISO 50 001**. Il a abordé les articulations avec le PSP, les dispositifs de mesure, de relève et d'analyse mis en place, ainsi que les expérimentations menées sur des systèmes énergétiques innovants et l'acculturation des collaborateurs.

Contrat d'exploitation avec un volet décarbonation

Lors du groupe de travail Énergie du 18 septembre 2024, Cyril Chevassu, ingénieur Énergie à Dynacité, a présenté le **marché d'exploitation des chaufferies collectives, intégrant un volet décarbonation.** Il a détaillé l'établissement de la situation initiale, les efforts déjà prévus par Dynacité, l'estimation des gisements potentiels complémentaires, le montage du marché ainsi que les actions envisagées par les soumissionnaires.

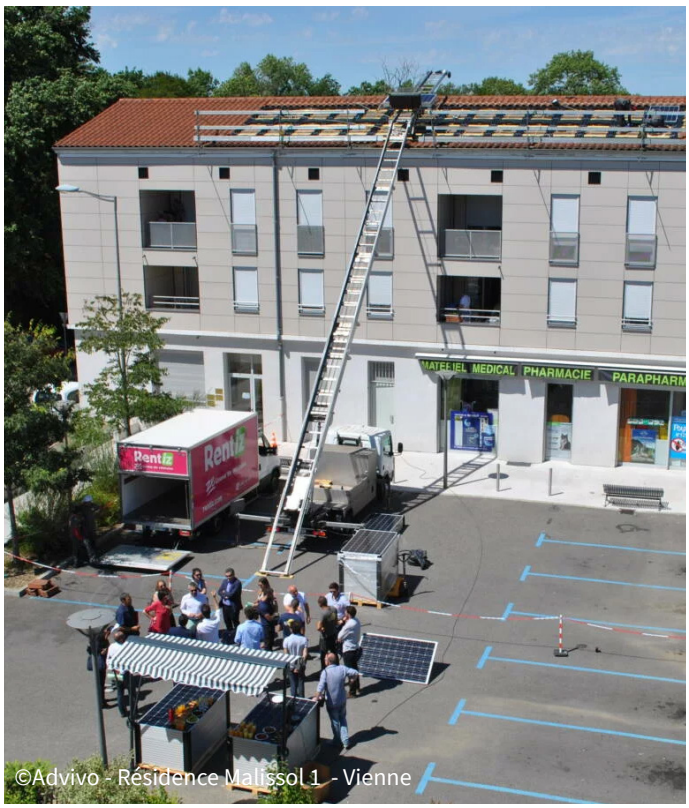
Photovoltaïque en toiture

Le 19 septembre et le 17 octobre, deux webinaires ont été consacrés au photovoltaïque en toiture :

- Le premier portait sur le retour d'**expérience d'Advivo, qui a progressivement équipé ses toitures de panneaux photovoltaïques** depuis 2015 en partenariat avec l'entreprise Subsol. Les phases 1 et 2 du projet ont permis l'installation de 357 centrales, et les opérations se poursuivent avec la contractualisation, fin mai 2024, des phases 3 et 4 pour l'installation de nouvelles centrales, cette fois en autoconsommation collective.
- Le second, **animé par Enedis, visait à rappeler les procédures de demande de raccordement des installations photovoltaïques**, les différents choix possibles et concepts-clés (aspects réglementaires, Personnes Morales Organisatrices, clé de répartition, etc.), ainsi que la dynamique autour de l'autoconsommation et les enjeux liés aux colonnes montantes.

Matériaux Biosourcés

En octobre, l'USH et la Banque des Territoires ont publié **une étude sur les filières et produits de construction biosourcés et géosourcés** afin d'accompagner les organismes Hlm dans leur démarche de construction et de rénovation durable. AURA Hlm a eu le plaisir d'être associée au comité de pilotage et de nombreux organismes de la région ont apporté leur retour d'expérience : Actis, Alliade, Cristal Habitat, Deux Fleuves Loire Habitat et Haute-Savoie Habitat. Consulter l'étude ici.



©Advivo - Résidence Malissol 1 - Vienne

©AURA Hlm - Visite Bel Air Saint-Priest - EMH

HORS-SITE

Les rencontres du Club Massification

Le Club Massification a été fondé par AURA Hlm, le Cluster Eco-Bâtiment, FIBOIS Auvergne-Rhône-Alpes et Ville & Aménagement Durable. Son objectif est de faciliter la mise en relation entre les bailleurs sociaux et les entreprises de la région, tout en renforçant leurs compétences collectives sur la massification de nouvelles pratiques constructives.

- **Janvier-mars 2024 : Trois webinaires sur les « solutions innovantes de réhabilitation de façade »** se sont tenus, mettant en avant plusieurs technologies : ENVEO (ex-Façade F4) de Saint-Gobain Solutions France, PANOBLOC® de Techniwood et BARDFAST CHANEL de Chanel Rénovation et Operene.

- **19 juin 2024 : Ossabois a accueilli le Club autour de la thématique « Techniques de massification en construction neuve ».** Les participants ont découvert les dernières avancées du Hors-Site en France et bénéficié de retours d'expérience inspirants sur les pratiques en Suède et aux Pays-Bas. La matinée a été enrichie par les témoignages de We.prom! et du Toit Forézien sur une solution innovante en béton de bois, ainsi que par la présentation des solutions Hors-Site d'Ossabois. Pour conclure, une visite des ateliers et des modules témoins d'Ossabois a permis d'illustrer concrètement les échanges de la journée.

- **13 novembre 2024 : Le Club Massification** s'est réuni pour une présentation et **une visite du chantier de réhabilitation du quartier Bel Air à Saint-Priest, mené par Est Métropole Habitat.** Cette opération, réalisée en conception-réalisation par un groupement dirigé par CITINEA, illustre parfaitement la démarche de massification de la réhabilitation avec des chiffres impressionnants :
  - 28 bâtiments réhabilités en parallèle, représentant 930 logements ;
  - 45 millions € HT consacrés aux travaux ;
  - La participation de 5 architectes associés au projet ;
  - 21 000 m² de façades à ossature bois installées sur les tours ; 4 000 m³ d'isolants en fibre de bois posés en isolation thermique par l'extérieur ;
  - Un délai record de 32 mois entre la conception et la livraison.

Ce projet transforme radicalement l'image du quartier, offrant un renouveau complet en moins de 2 ans.

Visite d'un chantier hors-site

Le 14 février 2024, AURA Hlm, en collaboration avec Bouygues Bâtiment Sud-Est, a organisé une **visite du chantier de construction neuve de deux bâtiments d'hébergement destinés aux Écoles Militaires de Santé de Lyon-Bron**. Ce chantier se distingue par l'intégration de nombreuses techniques Hors-Site, telles que des murs en béton préfabriqués, une façade à ossature bois, des salles de bain préfabriquées et des gaines techniques préfabriquées.

RÉEMPLOI | ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Vers un écosystème propice au réemploi

Dans la continuité de l'année 2023, AURA Hlm a accompagné Upcyclea dans la mise en place de la plateforme numérique Pirée en Auvergne-Rhône-Alpes avec les huit bailleurs engagés. Quatre réunions d'avancement ont été menées de janvier à septembre.

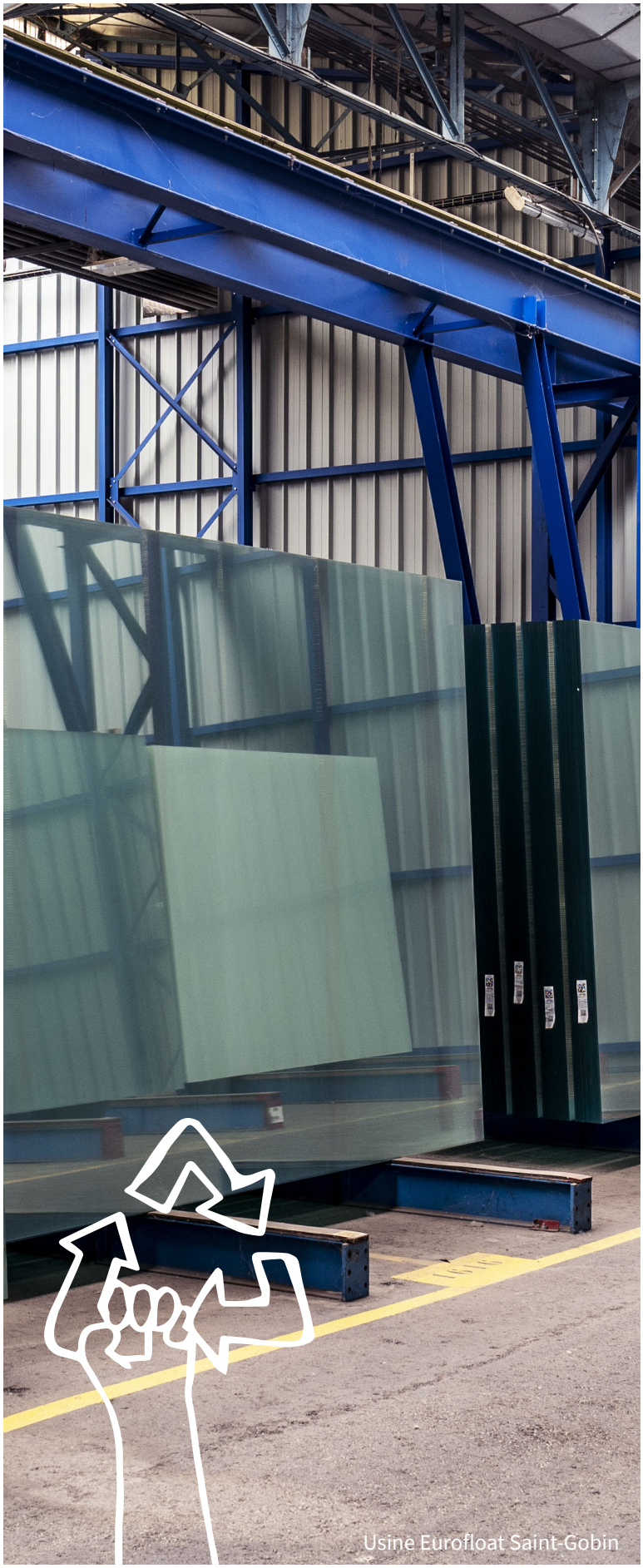
Afin de promouvoir l'émergence d'un écosystème favorable au réemploi, AURA Hlm a également organisé :

- En juin 2024, un **retour d'expérience de PODELIHA, qui aide à la structuration et au co-développement de filières locales de réemploi** sur le Maine-et-Loire, à travers le Pôle Territorial de Coopération Économique MATÉMORPHOSE, accompagné par Matière Grise.
- En décembre 2024, la **présentation des ateliers de déconditionnement d'équipements sanitaires en céramique de Cycle-Up** de Rillieux-la-Pape et Noisy-le-Sec (WC, lavabos, lave-mains, receveurs, etc.).

L'enjeu de l'amélioration de la gestion des déchets dans le cadre du développement de la Responsabilité Élargie des Producteurs de Produits et Matériaux de Construction du Bâtiment (REP PMCB) s'est également développé.

AURA Hlm s'est ainsi impliqué :

- **aux côtés du Comité de Pilotage de l'étude menée par l'USH avec Ginger Deleo pour améliorer la prise en compte de la REP PMCB.** Après un premier atelier de sensibilisation le 15 octobre 2024, les livrables comprenant des exemples de clauses et d'outils pour les marchés publics sont en cours de finalisation.
- **Dans le suivi de l'avancement du maillage de la REP PMCB,** organisé trimestriellement par la Région Auvergne-Rhône-Alpes.
- **Dans le partage des témoignages sur le recyclage du verre plat :** AURA Hlm et Saint-Gobain Solutions France ont organisé, en juillet 2024, une visite de l'usine Eurofloat Saint-Gobain de Salaise-sur-Sanne, produisant 200 000 tonnes de vitrage par an. À cette occasion, Les Deux Fleuves Loire Habitat, Sollar et Valorsol (collecteur) ont pu partager leur retour d'expérience à partir de leurs chantiers où cette collecte séparée a été mise en place.



Usine Eurofloat Saint-Gobin

©OPAC 43 - Aurec-Résidence les Buis

GESTION DU PATRIMOINE

Les enjeux d'entretien-maintenance et de prévention-sécurité du patrimoine ont été prégnants en 2024, que ce soit en raison d'évolution réglementaire (Décret Régulation Pièce par Pièce), de progressive transition de technologies (Vigik à Vigik+, Arrêt 2G/3G) ou de rappel à la vigilance (Repérage Avant Travaux, alerte Conduits 3 CEP).

Alerte sur les conduits 3CEP

Suite à l'alerte d'un de nos adhérents (CDC Habitat Social) en juin 2024, une note détaillée a été diffusée, invitant à la vigilance concernant la mise en œuvre des conduits 3CEP sur des chaudières gaz individuelles. En effet, ces défauts d'installation peuvent entraîner des risques d'intoxication au monoxyde de carbone.

Webinaire du 9 septembre 2024 - décryptage du décret Régulation Pièce par Pièce

Le décret 2023-444 prévoit l'équipement des logements de systèmes de régulation de la température pièce par pièce, avec une entrée en vigueur de cette obligation prévue pour 2027. Ce décret intègre différents cas d'exemptions pour des motifs techniques et économiques. Un décryptage réglementaire détaillé a été réalisé par l'USH à l'attention des bailleurs adhérents AURA Hlm.

5 et 8 novembre 2024 - Séance d'échange VIGIK+ et 2G/3G

Deux évolutions technologiques vont impacter l'ensemble du patrimoine actuel et les constructions neuves d'ici 2030 :

- La transition du système de gestion des accès VIGIK à VIGIK+ (arrêt de VIGIK prévu pour le 1er janvier 2030).
- Le retrait progressif de la 2G/3G par les opérateurs téléphoniques (respectivement 2025-2026 et 2028-2029).

Deux séances d'échange ont été organisées par AURA Hlm pour identifier comment les organismes se préparent à ces transitions et les besoins des bailleurs. Concernant VIGIK+, il a été constaté une hétérogénéité des impacts selon le matériel, avec un besoin de clarification de la part des fabricants. Quant à l'arrêt de la 2G/3G, le sujet semble bien identifié par les prestataires ascensoristes et interphonies. Une vigilance reste néanmoins nécessaire afin de ne pas négliger d'autres systèmes moins visibles, tels que les compteurs d'eau, la télésurveillance, les alarmes anti-intrusion pour prévenir les squats, ou encore les automates de chaufferie GTC.

Webinaire de sensibilisation à l'obligation de Repérage Avant Travaux (Amiante et Plomb)

Un webinaire a été organisé en collaboration avec la DREETS Auvergne-Rhône-Alpes (Direction régionale de l'Économie, de l'Emploi, du Travail et des Solidarités) pour sensibiliser à l'obligation de Repérage Avant Travaux (RAT) concernant l'amiante et le plomb. Les objectifs de la session étaient les suivants :

- Connaître les enjeux en matière de santé publique et de santé au travail.
- Comprendre les obligations légales en matière de repérage amiante et plomb (DTA et RAT / CREP / Repérage Plomb Avant Travaux).
- Identifier les responsabilités des donneurs d'ordre et des employeurs en cas de présence d'amiante ou de plomb.

Qualité de service

Depuis plus de 20 ans, la qualité de service est un enjeu stratégique majeur pour le Mouvement Hlm, un impératif que chaque organisme doit assurer, sur tous les territoires. Aujourd'hui, les bailleurs sociaux sont pleinement investis dans cette démarche, avec des progrès notables réalisés ces dernières années. AURA Hlm se tient aux côtés des bailleurs pour les accompagner dans cette quête d'amélioration continue, avec un objectif clair : offrir une qualité de service toujours plus élevée afin de répondre efficacement aux attentes des locataires.

ENQUÊTES DE SATISFACTION TRIENNALE 2022-2024

78 % Des locataires globalement satisfaits !

En octobre 2022, AURA Hlm a lancé sa 7e vague d'enquêtes de satisfaction, un exercice crucial pour mesurer la qualité du service rendu. Cette nouvelle édition, qui s'est clôturée en décembre 2023, a impliqué **36 bailleurs sociaux, représentant 84 % du parc Hlm de la région.** Une participation considérable qui témoigne de **l'engagement des acteurs du logement social pour améliorer le quotidien des locataires.**

Les résultats ont été traités et analysés par le cabinet EOHS (Etudes Observation Habitat Statistiques), mandaté pour ce travail conséquent. Les directeurs généraux et les référents qualité de service des organismes se sont réunis en visioconférence le 29 mars 2024 pour une présentation approfondie des résultats régionaux. L'USH a également partagé son analyse, mettant en perspective les résultats locaux avec les données de l'observatoire national.

Cette rencontre a été l'occasion d'un véritable échange stratégique, avec une séquence de brainstorming permettant d'i**dentifier les priorités et besoins des bailleurs**. En 2025, plusieurs événements seront organisés autour de sujets-clés tels que le **traitement des demandes techniques et administratives, les relations avec les prestataires, ainsi que l'entretien des parties communes et des espaces extérieurs.**

TOUT SAVOIR SUR LE LABEL QUALI'HLM®

Pour aider les organismes à **renforcer la qualité du service rendu aux locataires, identifier des leviers de progrès** et rendre compte de leurs actions d'amélioration auprès de leurs clients et partenaires, l'USH propose aux organismes adhérents d'une Fédération membre le label Quali'Hlm®.

Dans cette dynamique, AURA Hlm a organisé le 28 juin 2024, un webinaire dédié à ce label, avec l'intervention de Catherine Vogeleisen, Responsable du Département Label Quali'Hlm® & Politique Seniors de l'USH. Ce fut l'occasion de bénéficier du **retour d'expérience de Stéphane Duport-Rosand, Directeur général d'Actis, et de Marion Cotard, Responsable qualité d'Actis**, autour des questions suivantes : Pourquoi s'engager dans cette démarche ? Quelle est la plus-value pour l'organisme ? Quelles évolutions ont été constatées en termes de qualité de service ?

Ce webinaire a permis d'illustrer concrètement les **bénéfices du label** et d'éclairer les organismes intéressés sur **les impacts positifs d'une telle certification.**

SEMAINE DE L'INNOVATION HLM

« Les Hlm, l'esprit sport ! »

Créée en 2013 par l'USH, la Semaine Hlm est un moment clé pour souligner le rôle essentiel du logement social dans notre société. Chaque année, cette initiative réunit les organismes Hlm, les habitants, les associations et les élus, tous mobilisés autour d'événements de sensibilisation et de moments festifs.

La **11e édition, qui s'est déroulée du 22 au 30 juin 2024**, a célébré le thème « Hlm, l'esprit sport ! », mettant en lumière l'engagement et l'innovation dans le secteur. **En Auvergne-Rhône-Alpes, 12 événements ont été organisés par les bailleurs sociaux**. Au programme : concours, chantiers jeunes d'imagination, expositions, défis sportifs, la célèbre fête des voisins, et des ateliers créatifs. Une semaine d'événements pensée pour renforcer les liens avec les habitants.

Un tapis de lutte en pied d'immeuble pour faire découvrir la discipline aux enfants de la résidence Goncourt de l'Ophis du Puy-de-Dôme

Politiques sociales

En 2022, AURA Hlm s'est associée aux CARSAT Auvergne et Rhône-Alpes en signant une convention de partenariat visant à renforcer la coordination des actions et à accompagner le vieillissement dans le parc social. Depuis 2023, ce partenariat se concrétise par un cycle de webinaires destinés aux bailleurs sociaux, autour de cette thématique essentielle. En 2024, deux rencontres marquantes ont été organisées : l'une axée sur les actions de prévention et le renforcement du lien social, l'autre dédiée aux dispositifs d'adaptation des logements existants.

26 janvier 2024

Webinaire CARSAT « Les actions collectives de prévention et de lien social »

Ce webinaire a été l'occasion de présenter l'offre des CARSAT en matière de conférences et d'**ateliers de prévention sur le thème du « bien vieillir », ainsi que les partenariats locaux** développés dans ce domaine. Les CARSAT Auvergne et Rhône-Alpes accompagnent et soutiennent le développement d'initiatives locales en faveur du Bien Vieillir, notamment par le biais des Actions Collectives de Prévention (ACP) et des initiatives visant à maintenir le lien social.

Les ACP peuvent prendre plusieurs formes, telles que : ateliers de prévention, réunions collectives d'information et de conseils, forums, salons, conférences, etc.

27 mars 2024

Webinaire CARSAT « Les dispositifs d'adaptation des logements existants »

Ce webinaire a permis de revenir sur les **évolutions réglementaires et leurs impacts** pour les bailleurs suite à la mise en place du **dispositif MaPrimeAdapt**. Les CARSAT ont présenté leur offre de services en matière d'aides à l'adaptation des logements et des bâtiments pour le parc social.

Alliade Habitat a également présenté son partenariat avec les deux CARSAT, ainsi que les actions mises en place dans le cadre de sa politique en faveur des séniors.

Ressources

RESSOURCES HUMAINES

Les organismes Hlm font face à des mutations sans précédent dans le domaine du recrutement. Dans un contexte de forte tension sur le marché de l'emploi et un monde du travail en constante évolution, il devient essentiel d'activer divers leviers pour améliorer l'attractivité du secteur du logement social, attirer de nouveaux talents et fidéliser les collaborateurs. À la demande de son Conseil d'Administration, AURA Hlm a lancé dès 2023 une série de rencontres professionnelles pour accompagner les bailleurs sur ce sujet d'importance pour les organisations, série qui s'est poursuivie en 2024.

Les enjeux de la fidélisation des salariés

Le secteur du recrutement traverse une période de forte tension, et **savoir retenir ses talents est devenu un enjeu majeur.** Il incombe donc aux organismes de trouver les leviers les plus efficaces pour fidéliser leurs collaborateurs. C'est dans ce contexte qu'AURA Hlm, en collaboration avec l'USH, a invité les directions des Ressources humaines des bailleurs sociaux de la région à participer à un **webinaire consacré à la fidélisation des salariés**, le 31 janvier 2024.

La matinée a débuté par le témoignage de Vosgelis, un organisme pionnier dans la mise en place d'actions visant à **garantir un environnement de travail agréable et épanouissant**, axé sur l'équilibre entre vie professionnelle et personnelle, tout en renforçant l'esprit d'équipe et la culture d'entreprise. L'USH a ensuite proposé un **focus sur les défis de la fidélisation** des salariés dans le secteur du logement social, avant que l'APEC ne clôture la session en présentant les dernières **données de son observatoire du marché des cadres**, ainsi que les services et missions d'accompagnement offerts par l'APEC.

L'alternance : découvrir les clés d'une stratégie gagnante

Du 3 au 7 juin 2024, s'est déroulée la 3e édition de la Semaine de l'Alternance organisée par Uniformation. À cette occasion, AURA Hlm, Uniformation et L'USH ont invité, le 5 juin 2024, les organismes Hlm de la région à participer à un webinaire sur le thème : « L'alternance : les clés d'une stratégie gagnante ».

Ce webinaire a été l'occasion de discuter des **actualités et avantages des dispositifs**, du calendrier, des outils disponibles, ainsi que des relations avec les organismes de formation. **L'intégration des alternants et la prévention des risques de rupture** ont également été au cœur des échanges. Des **témoignages enrichissants ont été partagés par CDC Habitat et Alliade Habitat**, offrant des perspectives concrètes sur la mise en œuvre de l'alternance dans le secteur. (Replay ici)

Mondial des Métiers à Lyon Eurexpo du 5 au 8 décembre 2024

Du 5 au 8 décembre 2024, le Mondial des Métiers s'est tenu à Eurexpo Lyon, un rendez-vous incontournable pour explorer une multitude de parcours professionnels. Cette année, **AURA Hlm, en partenariat avec Uniformation et les bailleurs sociaux de la région**, a tenu un stand dédié aux métiers du logement social. **Plus de 50 métiers ont été présentés** (Fiches métiers à découvir ici), couvrant un large éventail de domaines tels que la construction, la gestion locative et sociale, la proximité, ainsi que les fonctions supports et transversales. Des collaborateurs engagés ont partagé leur expérience et répondu aux nombreuses questions des visiteurs, offrant une vision concrète et inspirante des opportunités qu'offre ce secteur. Pour rendre cette découverte encore plus interactive, **des animations originales ont rythmé ces quatre jours : quiz ludiques, fresque participative et immersion grâce à un casque de réalité virtuelle** ont su séduire les visiteurs.

Lors de cet évènement, AURA Hlm et ses partenaires ont démontré que travailler dans le logement social, c'est bien plus qu'un métier : c'est **contribuer à des projets humains et sociétaux d'envergure, tout en rejoignant un secteur en pleine évolution et riche d'opportunités.**

©Uniformation
Mondial des Métiers

©Papermint Création
Le Toit Forézien « Le Solis » Savigneux

DIRECTIONS ADMINISTRATIVES ET FINANCIÈRES

AURA Hlm réunit au moins trois fois par an les directeurs généraux et directeurs administratifs et financiers pour des échanges riches et constructifs. Ces rencontres sont l'occasion de partager les dernières actualités fiscales, de découvrir de nouveaux dispositifs et de bénéficier d'analyses économiques pointues. Chaque séquence a été organisée en partenariat avec l'un des acteurs suivants : l'USH, Action Logement, la Banque des Territoires et la Caisse d'Épargne Rhône-Alpes. Ces rencontres offrent aux participants des moments d'échange précieux sur les enjeux économiques et financiers du secteur HLM, avec des acteurs majeurs.

Mesures fiscales et budgétaires : ce qui a changé pour le logement social en 2024

Comme chaque début d'année, les directeurs généraux et directeurs administratifs et financiers ont été conviés le 15 février 2024 à une rencontre dédiée aux mesures fiscales et budgétaires de la loi de finances 2024 impactant le secteur du logement. Organisée avec l'appui du pôle fiscalité de l'USH, cette réunion a permis de décrypter les évolutions législatives et leurs conséquences pour les bailleurs sociaux. **La loi de Finances 2024 contenait des mesures fiscales importantes** pour le secteur Hlm : mise en place d'**aides fiscales** pour les opérations de **« seconde vie »**, **prolongation de l'abattement de taxe foncière de 30 % dans les quartiers prioritaires** de la politique de la ville, dispositions relatives au logement intermédiaire, etc. Ces dispositions ont été analysées et discutées avec l'objectif de mieux comprendre leur impact sur le quotidien des organismes de logement social et d'adapter les pratiques en conséquence.

Dispositifs d'Action Logement et financements

AURA Hlm et Action Logement, partenaires de longue date, mettent leur expertise au service de l'attractivité des territoires. Chaque année, une réunion régionale réunit les directeurs généraux des organismes Hlm et leurs comités de direction. Lors de celle du 10 avril 2024, le **bilan 2023** a été présenté, ainsi que les p**rincipaux dispositifs d'Action Logement et les financements disponibles** pour les bailleurs et les collectivités. Cette rencontre a également été enrichie par les témoignages de Vincent Cristia, Directeur Général de Lyon Métropole Habitat, et Clémence Garcia, Directrice stratégie, RSE et communication d'Alliade Habitat.

Conjoncture économique et équilibre financier au cœur des échanges entre la Banque des Territoires et les bailleurs sociaux

En tant que partenaires de confiance, la Banque des Territoires et AURA Hlm ont invité, le 14 octobre 2024, les directeurs généraux et les directeurs administratifs et financiers des organismes Hlm de la région, à un temps d'échange sur l'actualité du secteur du logement social, la **conjoncture économique et immobilière et les prospectives des bailleurs sociaux.** Les participants ont bénéficié d'une analyse approfondie sur la croissance en France, l'**impact des facteurs géopolitiques et politiques actuels, ainsi que sur des sujets-clés comme l'inflation, la désinflation, la politique monétaire ou encore l'environnement des taux et le marché immobilier**. L'Etude « Perspectives 2024 » de la Banque des Territoires à lire ICI.

Le Réseau des Acteurs Locaux de L'habitat

En 2007, un Réseau des Acteurs de l'Habitat a été créé à l'échelle nationale pour renforcer les liens entre les différents acteurs du secteur. L'année suivante, le Conseil d'Administration de l'ARRA-HLM (aujourd'hui AURA Hlm) inaugure une dynamique régionale avec la création du Réseau des Acteurs Locaux de l'Habitat. Ce réseau élargit ses portes à toutes les collectivités, ainsi qu'à l'ensemble des parties prenantes locales : services de l'État (DREAL, DDT), Région, associations, bailleurs sociaux et experts. L'objectif : favoriser une culture partagée entre organismes, collectivités et services de l'État sur les enjeux de l'habitat, tout en facilitant les coopérations et projets aux niveaux régional et infrarégional. Ces séances permettent de dépasser les contraintes des négociations locales en encourageant l'échange d'expériences et la réflexion sur les spécificités des territoires. Le Réseau des Acteurs Locaux de l'Habitat se positionne ainsi comme un véritable levier pour renforcer les collaborations et construire des politiques de l'habitat adaptées aux spécificités de chaque territoire.

LE SECTEUR HLM FACE AU DÉFI DU VIEILLISSEMENT

Dans une projection à moyen terme, l'INSEE a annoncé une **bascule démographique en Auvergne-Rhône-Alpes avec une augmentation notable du nombre de seniors d'ici 2050.** Cette transition impactera fortement les territoires et les bailleurs sociaux, qui logent déjà 16 % de la population régionale.

Lors d'un webinaire organisé dans le cadre du Réseau des acteurs locaux de l'habitat, les enjeux liés au vieillissement ont été explorés. **Plus qu'un simple état des lieux, cet événement a mis en lumière des initiatives inspirantes portées par les organismes et leurs partenaires.** Ces actions, innovantes et adaptées, se sont concentrées sur une **meilleure compréhension des besoins** des locataires âgés, sur des **ajustements stratégiques dans les pratiques** et l'organisation des bailleurs, ainsi que sur des projets concrets destinés à répondre aux **attentes spécifiques des seniors** qui nécessitent une mobilisation collective face à un défi sociétal majeur.

Visionnez Les Replays du webinaire ICI

©Aesio - Cité des Aînés

NOS ALLIANCES

ACTION LOGEMENT

Partenaires de longue date, Action Logement et AURA Hlm conjuguent leurs expertises pour renforcer l'attractivité des territoires. Au-delà de la réunion régionale, qui rassemble chaque année les directeurs généraux des organismes Hlm de la région ainsi que leurs comités de direction afin d'échanger sur les principaux dispositifs d'Action Logement et les financements dédiés aux bailleurs et aux collectivités, 2024 a été marquée par un engagement renforcé.

En effet, Action Logement s'est associé à AURA Hlm dans la **démarche « Différenciation et expérimentations pour un modèle économique au service d'un modèle social ».** Cette initiative ambitieuse répond à la crise de la production de logements en Auvergne-Rhône-Alpes en explorant et en testant des solutions concrètes pour proposer des logements adaptés aux besoins des demandeurs.

Action Logement a également réaffirmé son engagement en participant, en tant que membre du **jury, au Concours régional « Une idée pour l'Habitat »**, mettant ainsi en lumière des projets innovants pour l'habitat social de demain.

LA BANQUE DES TERRITOIRES

Partenaire historique d'AURA Hlm, la Banque des Territoires s'engage depuis 2021 dans un plan ambitieux pour **accélérer la transition environnementale** des territoires, tout en **soutenant la relance économique**. À travers un continuum financier et un accompagnement personnalisé, elle accompagne les acteurs locaux dans le développement de territoires favorisant une transition verte ambitieuse.

En 2024, la Banque des Territoires a renforcé son engagement en soutenant la **démarche régionale de différenciation et d'expérimentations** portée par le mouvement Hlm. Cette initiative vise à élaborer un modèle économique durable au service du modèle social.

Elle a également animé des **échanges sur l'actualité économique et financière** lors de la rencontre régionale annuelle, réunissant directeurs généraux et des directeurs administratifs et financiers. Les **nouvelles offres** de la Banque des Territoires ont également été présentées lors d'un webinaire régional le 25 juin.

Enfin, la Banque des Territoires a confirmé son soutien en participant comme **jury au concours régional « Une idée pour l'habitat »**, valorisant des projets novateurs au service de l'habitat social.

LA CAISSE D'ÉPARGNE RHÔNE-ALPES

AURA Hlm et la Caisse d'Epargne Rhône-Alpes poursuivent leur collaboration ! Lors du Congrès Hlm 2024, Patricia Dudonné, Présidente d'AURA Hlm et Christophe Desvignes, Directeur du Développement Territorial de la Caisse d'Epargne Rhône-Alpes ont s**igné une convention de partenariat lors du Congrès Hlm 2024.** Dans ce cadre, les deux entités proposeront des **rencontres professionnelles** à destination des directeurs généraux et directeurs administratifs et financiers autour des **enjeux de l'actualité financière et autres sujets de préoccupations** des organismes Hlm.

©Dynacité - Oyonnax

L'ALLIANCE POUR LE LOGEMENT EN AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

En complément des actions menées par l'Alliance pour le Logement à l'échelle nationale et face à l'aggravation de la crise, **les acteurs de la filière logement en Auvergne-Rhône-Alpes** (FFB, AURA Hlm, FNAIM, FPI, Pôle Habitat FFB, PROCIVIS, UNIS, UNSFA et UNTEC) se sont réunis le 8 mars dernier pour créer **« l'Alliance pour le Logement Auvergne-Rhône-Alpes »**. En complément des actions soutenues à l'échelle nationale, l'Alliance Auvergne-Rhône-Alpes souhaite apporter sa contribution en proposant **des solutions concrètes, spécifiquement adaptées aux enjeux des territoires de la région.** Un travail collaboratif a été engagé autour de sujets tels que le lien **emploi-logement** ou la définition de **périmètres d'expérimentation**. L'objectif est d'identifier, en étroite concertation avec les services de l'État et tous les acteurs du logement, des solutions réalistes et applicables sur les territoires pour lutter contre la crise.

DREAL AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

Les relations de travail avec la DREAL se sont concrétisées en 2024 par le **co-pilotage de projets et des échanges réguliers sur des enjeux-clés tels que la production, la réhabilitation, l'occupation du parc et l'accompagnement des ménages.** Parmi les moments phares de l'année :

- **Interventions d'AURA Hlm dans les bureaux du CRHH**, des CRHH pléniers, ainsi qu'au sein de la CHAL.
- **FNAVDL :** Ce fonds, piloté au niveau régional par la DREAL, est accompagné par AURA Hlm pour le suivi de la mobilisation des crédits destinés aux actions « tiers bailleurs » lors des réunions régulières avec les services de l'État.
- **Suivi de l'expérimentation sur la pluri-annualité de la programmation des logements sociaux**, menée sur la Métropole de Lyon et la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais.
- **Réunions régulières du « Club des 4 »** avec la DREAL, la Banque des Territoires et Action Logement, permettant de partager les enjeux, les informations et d'assurer une meilleure coordination.
- **Participation à la journée « logement des jeunes »** organisée par la DREAL.
- **Participation à l'étude « Passoires énergétiques – ZAN »** pilotée par la DREAL et réalisée par les Agences d'Urbanisme d'Auvergne-Rhône-Alpes

©GCC_SACVL SAKHAROV

CARSAT AUVERGNE ET CARSAT RHÔNE-ALPES

AURA Hlm et les CARSAT Auvergne et Rhône-Alpes ont signé une convention de partenariat lors du Congrès Hlm 2022, visant à renforcer leur collaboration pour **accompagner le vieillissement** dans le parc social. Ce partenariat s'inscrit dans une **démarche coordonnée d'action sociale et de prévention des risques liés au vieillissement.**

Les actions de coopération se sont concentrées sur quatre axes principaux :

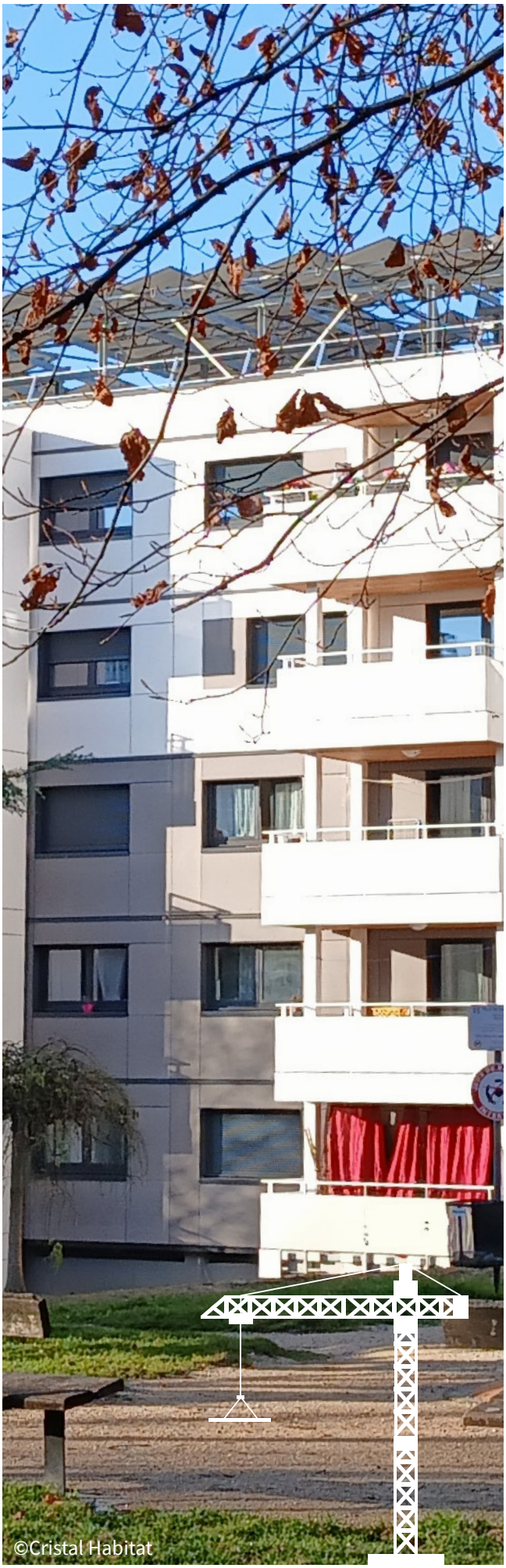
- **Amplifier la communication** et optimiser les appels à projets pour encourager les partenariats autour du vieillissement
- **Partager les bonnes pratiques** au sein du réseau
- **Favoriser le développement d'habitats intergénérationnels**
- **Promouvoir la politique d'habitat en faveur des résidences autonomie**

Dans ce cadre, un **cycle de webinaires** a été conçu pour les adhérents d'AURA Hlm. Deux webinaires ont été organisés en 2023, et deux autres en 2024.

GRDF

AURA Hlm et GRDF ont signé une **convention de partenariat** en novembre 2023 de 3 ans, s'articulant autour de 4 thèmes de collaboration : **la transition environnementale et énergétique du patrimoine, de la construction neuve, les enjeux de sécurité gaz**, la coordination GRDF – Bailleurs sociaux.

Les actions démarreront en 2025 avec un premier webinaire prévu le 28 janvier sur la « Présentation des solutions gaz / Hybride compatibles RE2020 – seuils 2025 ».


©Cristal Habitat

LE CLUB MASSIFICATION

Le Club Massification a été fondé par AURA Hlm, le Cluster Eco-Bâtiment, FIBOIS Auvergne-Rhône-Alpes et Ville & Aménagement Durable. Il a pour objectif de **faciliter la mise en relation entre les bailleurs sociaux et les entreprises de la région**, tout en renforçant leurs compétences collectives sur la massification de nouvelles pratiques constructives.

3 webinaires sur les solutions Façade Hors-Site en réhabilitation et 2 évènements, l'un dédié à la construction neuve (béton de bois et construction modulaire) et l'autre à la réhabilitation (visite de chantier et retour d'expérience du quartier Bel Air, Est Métropole Habitat) se sont tenus en 2024 dans ce cadre.

JOURNÉE DE L'ECO BÂTIMENT

AURA Hlm a été **partenaire de la Journée de l'Eco-Bâtiment** qui a eu lieu le mardi 19 novembre, à l'Hôtel de Région de Lyon. Cette journée, organisée par le cluster Eco-Bâtiment, est l'occasion pour les bailleurs de faire leur **sourcing** auprès d'une cinquantaine de structures innovantes et performantes sur la qualité environnementale des bâtiments en Auvergne-Rhône-Alpes. C'est également le moment de s'inspirer de conférences, sur la **transition écologique du bâtiment et de l'immobilier ainsi que sur la taxonomie européenne.**

ENERJMEETING LYON 2024

L'édition EnerJmeeting Lyon 2024 s'est tenue le 17 septembre au Palais de la Bourse, rassemblant les décideurs-clés du secteur du bâtiment. Placée sous le **thème « Sobriété - Efficacité énergétique - Décarbonation »**, cette journée a mobilisé 1 600 acteurs de la filière, venus partager leurs savoirs, **découvrir de nouvelles pratiques** et **s'inspirer mutuellement**. Les échanges ont été rythmés par des sujets d'actualité et d'avenir : CAP 2030, RE2020, économie circulaire, réemploi et REP, réversibilité et mixité des usages, rénovation bas carbone, ou encore gestion de l'eau. Autant de thématiques qui ont animé des débats passionnants et nourri les rencontres.

PACTE BOIS-BIOSOURCE DE FIBOIS AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

AURA Hlm est **partenaire depuis mars 2023 du pacte Bois-biosourcé**, porté par **FIBOIS Auvergne-Rhône-Alpes.** Ce pacte vise à créer un écosystème vertueux, en fédérant autour d'un même objectif les acteurs de l'amont forestier, les entreprises de la transformation des biosourcés, et le secteur de la construction et de l'immobilier.

En 2024, **deux nouveaux organismes** (Auvergne Habitat et Ardèche Habitat) se sont ajoutés à la démarche, portant à 8 le nombre de bailleurs sociaux engagés en Auvergne-Rhône-Alpes. **AURA Hlm a été par ailleurs membre du Jury du Prix Régional de la Construction Bois 2024.**

2025 LES PERSPECTIVES

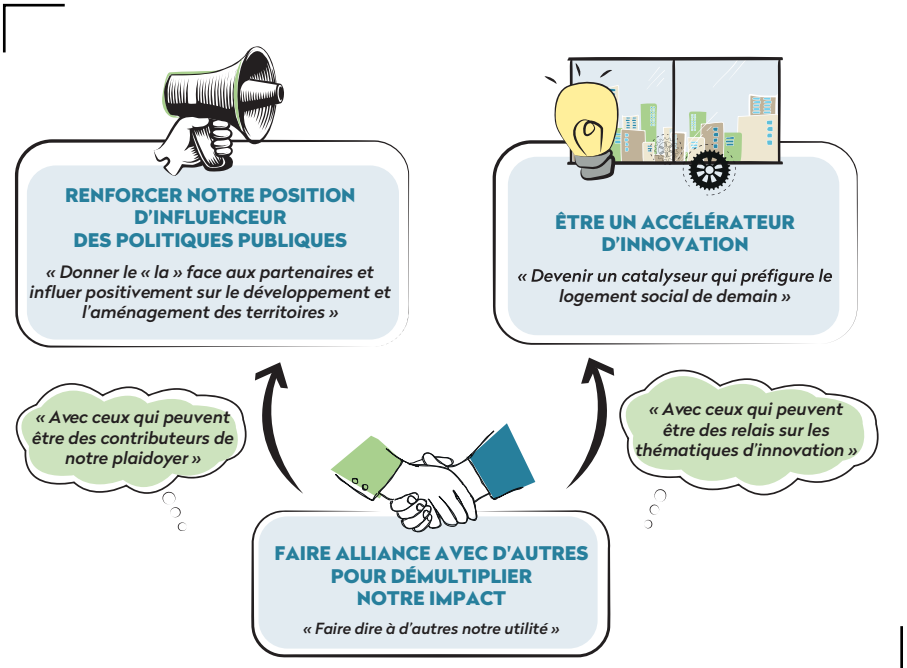
©Isère Habitat - Soliza à Crolles

CAP SUR 2025 - CONSOLIDATION ET NOUVELLES DYNAMIQUES

L'enjeu pour 2025, en plus des missions fondamentales d'AURA Hlm (animation professionnelle autour de l'Habitat durable, la qualité de service, les ressources, l'organisation des séquences du Réseau des Acteurs Locaux de l'Habitat, la gestion comptable et financière des entités régionales et infrarégionales, la gestion des ressources humaines, etc.), sera de mener à bien les chantiers majeurs initiés en 2024, tels que la **démarche plaidoyer et la démarche expérimentations.** Il s'agira également de **pérenniser ces initiatives tout en impulsant de nouvelles actions** afin de répondre aux objectifs définis par la gouvernance de la mandature 2024-2026 au cours de l'année 2024, notamment en matière d'indicateurs de valorisation des bailleurs en Auvergne-Rhône-Alpes, d'éléments de langage, ainsi que de format et de contenu de communication, etc.

RAPPEL DE LA VOCATION D'AURA HLM

Affirmer collectivement, à l'échelle de notre région, le logement social comme un interlocuteur incontournable, innovant, créateur de plus-value sur le territoire, auprès de l'ensemble des partenaires.



La feuille de route définie par la gouvernance d'AURA Hlm veillera aussi à **honorer le mandat confié par l'USH aux associations régionales, mandat dont le financement est assuré par la Dotation à l'Action Régionale** (DAR).

En raison de l'organisation spécifique de la région Auvergne-Rhône-Alpes, qui comprend un niveau régional et des niveaux infrarégionaux, cette dotation est répartie selon les règles établies lors de l'Assemblée Générale d'AURA Hlm du 24 avril 2019. **Cette répartition vise à garantir une réponse collective et équilibrée sur l'ensemble des territoires de la région**, conformément aux engagements pris auprès de l'USH.

NOS CHANTIERS 2025

Démarche « Expérimentations »

Poursuivre la Démarche « Expérimentations » engagée en 2024 et se donner les moyens de faire connaître et **partager nos réflexions ainsi que nos pistes d'expérimentation en mode projet.** Il s'agit d'inscrire durablement cette démarche partenariale dans les modalités futures de collaboration avec nos parties prenantes (État, Banque des Territoires, Action Logement et collectivités).

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

En 2025, un événement d'envergure, « Le Grand Rendez-Vous EN APARTÉ 2 », sera organisé à destination des élus et des acteurs d'Auvergne-Rhône-Alpes. Il s'inscrira dans le cadre du Réseau des Acteurs Locaux, élargi aux ateliers du CRHH (en collaboration avec l'État) et aux parties prenantes des autres commanditaires de la démarche Expérimentations (Action Logement, Banque des Territoires, Métropole de Lyon).

Cet événement aura pour objectifs :

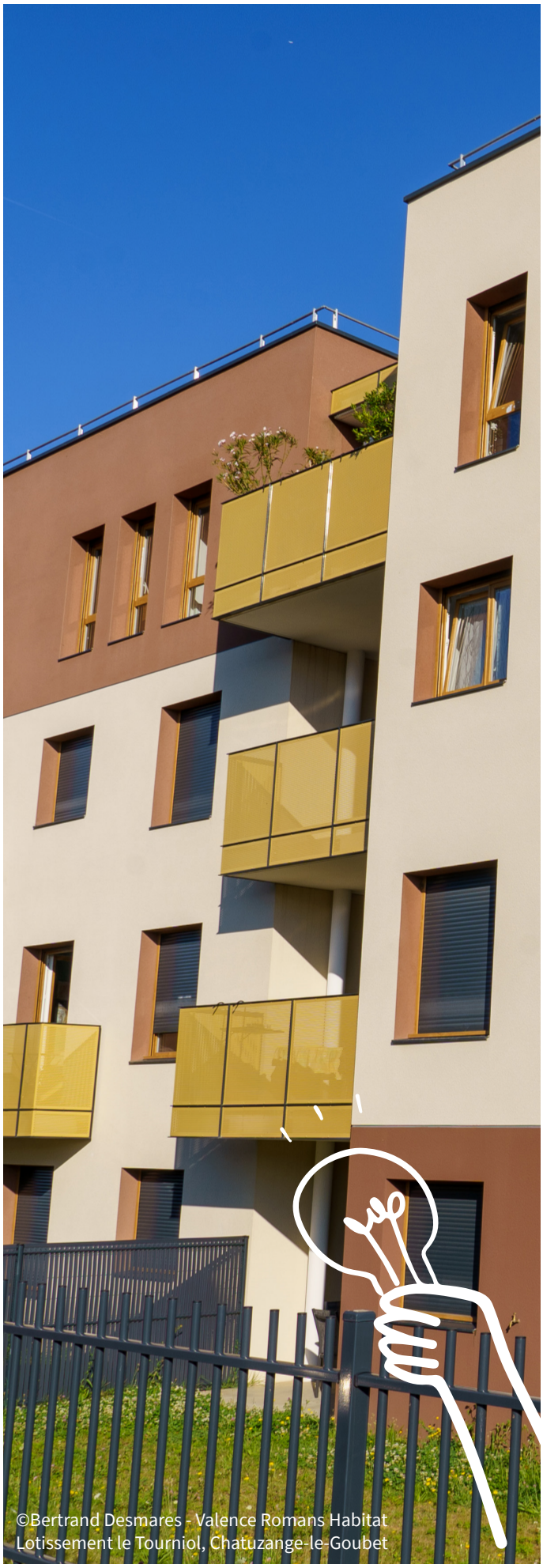
- **Partager les pistes d'expérimentation issues de la Démarche « Expérimentations ».**
- **Présenter et formaliser des plaidoyers sur des sujets à définir**, en s'appuyant sur les enseignements des formations dispensées en 2024 et 2025.

Démarche indicateurs : donner à voir des bailleurs sociaux de la région

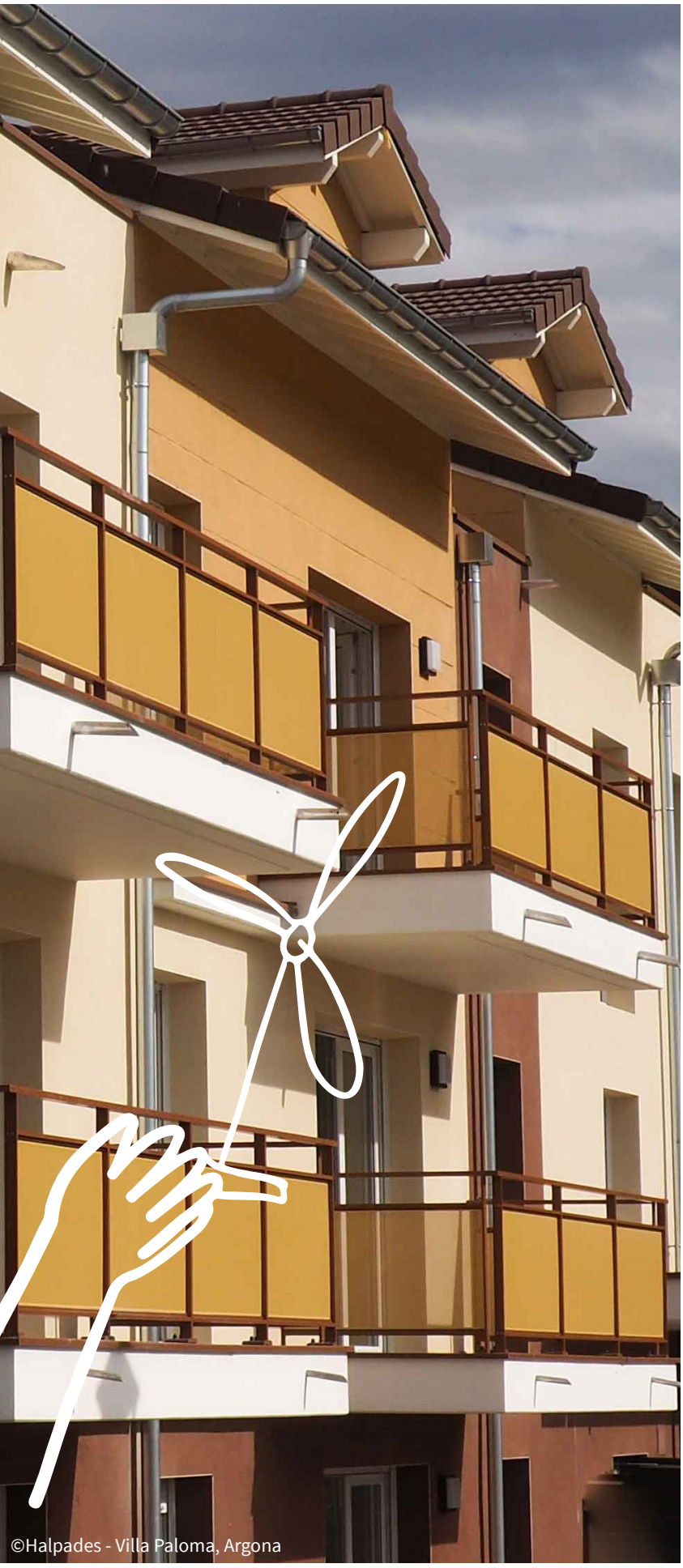
Clarifier le périmètre et la faisabilité de ce chantier à travers plusieurs actions-clés :

- **Croiser les pratiques actuelles** de chacun, notamment en matière de restitution des arrêtés des comptes, réalisés chaque année en juin par chaque organisme.
- **Travailler au partage d'indicateurs récents permettant d'offrir une vision des organismes HLM en Auvergne-Rhône-Alpes**, en mettant en avant aussi bien leurs atouts que les éventuels points d'alerte sur leurs situations. Cette démarche se concrétisera par le lancement d'un Groupe de Travail Indicateurs AURA Hlm le 30 janvier 2025.
- **Bêta-tester la méthode auprès de 7 bailleurs membres d'AURA Hlm :** SDH, 3F Immobilière Rhône-Alpes, ICF Habitat Sud-Est Méditerranée, Habitat et Métropole Saint-Etienne, Auvergne Habitat, GrandLyon Habitat et ACTIS.
- **Essaimer la méthode** auprès des autres bailleurs membres d'AURA Hlm.

Une fois ces étapes menées, l'ambition, les objectifs, les méthodes de travail et les modalités d'accompagnement (notamment financières) seront précisés au cours de l'année. À ce stade, ce chantier est inscrit dans la feuille de route 2024-2026.



©Bertrand Desmares - Valence Romans Habitat
Lotissement le Tourniol, Chatuzange-le-Goubet


©Halpades - Villa Paloma, Argona

Démarche massification

Afin de poursuivre l'animation engagée depuis plusieurs années au sein d'AURA Hlm et d'alimenter les décisions stratégiques du Conseil d'Administration d'AURA Hlm sur **les enjeux de massification, plusieurs actions seront menées :**

- **Pérenniser les rencontres professionnelles d'AURA Hlm** à destination de ses adhérents. Plusieurs espaces de dialogue ont été instaurés, notamment avec la création du Club des Acheteurs (10 K€).

- **Travailler les enjeux stratégiques liés à la massification en rénovation et en neuf** (retour d'expérience MASH, rôle du Conseil d'Administration de l'Association régionale des Pays de la Loire, retours d'expérience sur le Hors site, Association Filières Hors site, etc.) en veillant à leur portage par les Directeurs Généraux au sein du Conseil d'Administration d'AURA Hlm, afin de structurer la feuille de route et mobiliser en fonction des besoins exprimés l'outil START.

Accompagnement de la structuration de la Centrale d'achats START des bailleurs d'AURA Hlm

Sur la base des retours d'expériences de la 1ère année de START, 3 ans de rodage ont été actés pour poser toutes les fondations de la Centrale d'Achat START.

Démarche plaidoyer

Poursuivre la Démarche Plaidoyer engagée en 2024, qui se clôturera en mars 2025 (dans le cadre de l'accompagnement des cabinets NEORIZON et France PLAIDOYER). L'objectif est de **formaliser et porter nos sujets de plaidoyer sur le long terme**, en intégrant cette approche de manière durable dans l'ADN du syndicat professionnel AURA Hlm.

ERESE
Mission régulation pièce par pièce

Compte tenu de l'enjeu majeur de ce sujet pour les bailleurs en Auvergne-Rhône-Alpes, il a été proposé au Conseil d'Administration, qui l'a validé, de **prendre en charge cette prestation afin d'accompagner les adhérents sur ce thème**.

L'Intelligence Artificielle (IA) et les bailleurs d'Auvergne-Rhône-Alpes

AURA Hlm proposera le 21 février 2025 **un webinaire sur l'IA et les enjeux qu'elle représente pour les dirigeants Hlm.** À la suite de ce webinaire, AURA Hlm devra définir un mandat pour **accompagner cette nouvelle révolution dans les entreprises** et dans le secteur HLM en Auvergne-Rhône-Alpes.

AURA Hlm
Auvergne-Rhône-Alpes
Association régionale Hlm

NOS BAILLEURS ADHÉRENTS

ACTIS - ADIS SA HLM - ADVIVO - AIN HABITAT - ALLIADE HABITAT - ALLIER HABITAT
ALPES ISÈRE HABITAT - ARDÈCHE HABITAT - ASSEMBLIA - AUVERGNE HABITAT
BATIGÈRE RHÔNE-ALPES - BÂTIR ET LOGER - BOURG HABITAT - CANTAL HABITAT
CDC HABITAT AUVERGNE-RHÔNE-ALPES - CIS HABITAT - CLERDÔME - CONSTRUIRE
CRISTAL HABITAT - DAUPHILOGIS - DEUX FLEUVES LOIRE HABITAT - DEUX FLEUVES RHÔNE
HABITAT - DOMIA - DRÔME AMÉNAGEMENT HABITAT - DYNACITÉ ERILIA
EST MÉTROPOLE HABITAT - EVOLÉA - GRANDLYON HABITAT
HABITAT ET MÉTROPOLE - HALPADES - HAUTE-SAVOIE HABITAT
ICF HABITAT SUD-EST MÉDITERRANÉE - IDEIS - IMMOBILIÈRE RHÔNE-ALPES - INVESTIMO
ISÈRE HABITAT - LE FOYER DE L'ISÈRE - LE TOIT FORÉZIEN SCIC - LEMAN HABITAT
LOGICOOP - LOGIDIA - LOGIVELAY - - LYON MÉTROPOLE HABITAT
MONTÉLIMAR AGGLOMERATION HABITAT - MONTLUÇON HABITAT - OPAC 43
OPAC SAVOIE - - OPHÉOR - OPHIS PUY-DE-DÔME - POLYGONE SA
POSTE HABITAT RHÔNE-ALPES - PROCIVIS ALPES DAUPHINÉ
PROCIVIS BOURGOGNE SUD-ALLIER - PROCIVIS FOREZ VELAY
PROCIVIS VALLÉE DU RHÔNE - PROCIVIS VIVARAIS - RHÔNE SAÔNE HABITAT
SOCIÉTÉ FRANCAISE DES HABITATIONS ÉCONOMIQUES
SOCIÉTÉ VILLEURBANNAISE D'URBANISME - SA D'HLM POUR L'ACTION SOCIALE
SA MONT-BLANC - SA THOISSEYENNE D'HLM - SACICAP DE L'AIN
SACICAP HAUTE-SAVOIE - SACOVIV - SACVL
SAIEM GRENOBLE HABITAT - SAIEM LE LOGEMENT DU PAYS DE VIZILLE
SAVOISIENNE HABITAT - SCIC HLM GAMBETTA SUD-EST - SCP D'HLM DU VIVARAIS
SCP D'HLM HABITAT DAUPHINOIS - SDH CONSTRUCTEUR - SEM4V - SEMCODA - - SLCI
RHÔNE - SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE ALPES HABITAT - SOCIÉTÉ DAUPHINOISE POUR L'HABITAT
SOCIÉTÉ D'HABITATION DES ALPES - SOLLAR 1001 VIES HABITAT
VALENCE ROMANS HABITAT - VICHY HABITAT - VILOGIA

Réalisation : Chloé Giraud AURA Hlm / Images vectorielles Freepik - Rédaction : Aïcha Mouhaddab, Chloé Giraud, Guillaume Aubrit, Pierre Useo AURA Hlm - Relecture : Géraldine Marquié AURA Hlm