

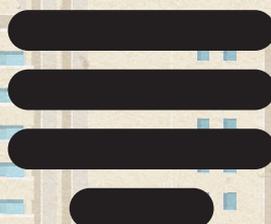


Association territoriale Hlm

2024

RAPPORT D'ACTIVITÉ

Face à la crise un nouveau
paradigme à inventer



SOMMAIRE

UN COLLECTIF AU SERVICE DE SES ADHÉRENTS

3 Le mot du Président

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 missions et nos enjeux

7 Nos ambitions et notre organisation

LES ACTIONS 2024

9 Les temps forts de l'année 2024

9 Renouveau de la gouvernance

9 Webinaire « décarbonons nos territoires ! »

9 Participation aux travaux du plan départemental de relance de la construction de logements sociaux

10 Poursuite des travaux sur un partenariat bailleurs/justice/sécurité

10 Travaux pour la mise en place d'une convention sur les garanties d'emprunts avec Pays de Gex Agglomération

11 L'action de l'inter-bailleurs en chiffres

11 Les animations professionnelles

Gestion locative

Prévention des impayés

12 Les partenariats

La Préfecture

La DDT

La DDETS

Le Conseil départemental

Action Logement

ADIL

Les EPCI

LES PERSPECTIVES 2025

14 Assoir la notoriété d'AURA Hlm Ain

14 Promouvoir notre mission globale

14 Développer son implication dans la définition des politiques locales de l'habitat

14 Continuer d'éclairer ses membres sur la mise en œuvre des réformes et des évolutions législatives

14 Participer activement aux groupes de suivi du projet d'EPR2



LE MOT DU PRÉSIDENT

**Marc Gomez, Directeur général
Dynacité**

AURA Hlm de l'Ain poursuit son implication dans les politiques locales en assurant la représentation de la diversité du mouvement Hlm dans le département. Elle est maintenant un acteur reconnu de l'ensemble des partenaires locaux.

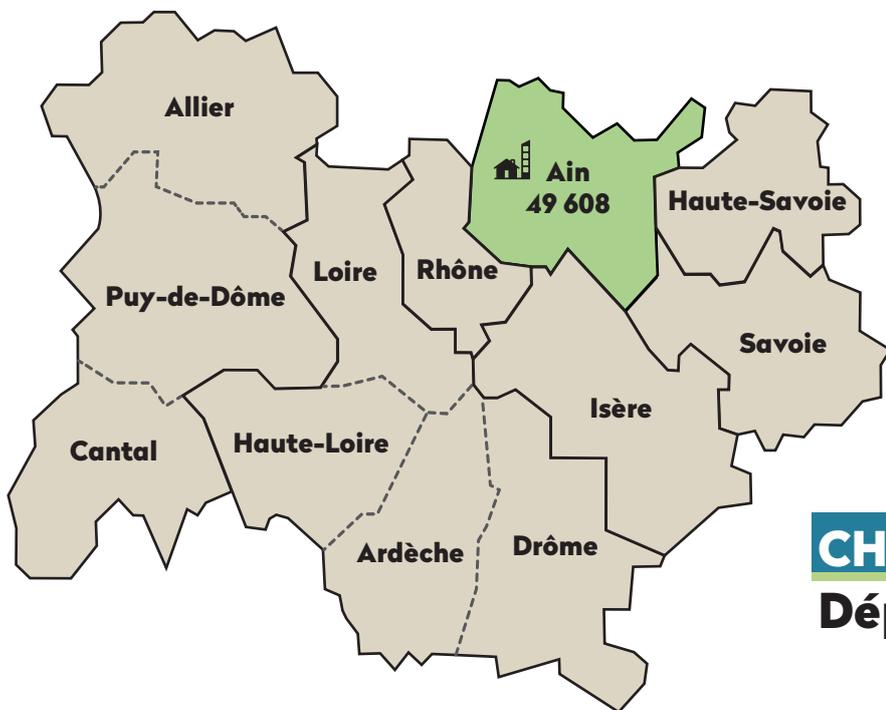
L'horizon ne s'est toujours pas éclairci pour les acteurs du logement et la crise du logement en devenir sur laquelle nous alertons est maintenant bien présente avec un constat unanimement partagé. Les perspectives d'économies budgétaires de l'Etat et celles demandées aux collectivités vont encore impacter négativement le logement social alors même que la demande est de plus en plus forte et que les enjeux en matière de décarbonation, d'adaptation au changement climatique ou au vieillissement sont majeurs. Pour autant, les bailleurs sociaux demeurent résolument volontaires et continuent de rechercher et de proposer des solutions innovantes face aux enjeux et à réinterroger leurs pratiques.

Face à ces crises, l'inaction serait la pire des solutions et les bailleurs sociaux l'ont bien compris. Les enjeux sont majeurs et ce n'est qu'en faisant alliance, en travaillant en partenariat que nous pourrions être à la hauteur des défis

qui nous attendent. C'est dans cette optique que nous avons travaillé avec le Département de l'Ain, l'Etat et les autres partenaires sur la mise œuvre et le suivi de la gestion en flux ou du plan de relance de la construction de logements sociaux. Les intercommunalités sont des partenaires majeurs avec lesquelles nous travaillons pour prendre en compte leurs politiques mais aussi pour partager les difficultés rencontrées et faire des propositions en leur apportant notre expertise.

Pour les bailleurs sociaux, il s'agit également d'être agiles et d'expérimenter dans un contexte économique et législatif très mouvant. L'année 2024 a été l'occasion de réunir les acteurs du territoire et les bailleurs sociaux pour partager les enjeux de la décarbonation dans l'Ain et montrer quelles actions sont déployées pour répondre à cet objectif majeur.

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



CHIFFRES CLÉS 2024

Département de l'Ain

14
ORGANISMES
ADHÉRENTS

114 098
PERSONNES LOGÉES

49 608
LOGEMENTS

988
LOGEMENTS
AGRÉÉS

92
PSLA
AGRÉÉS

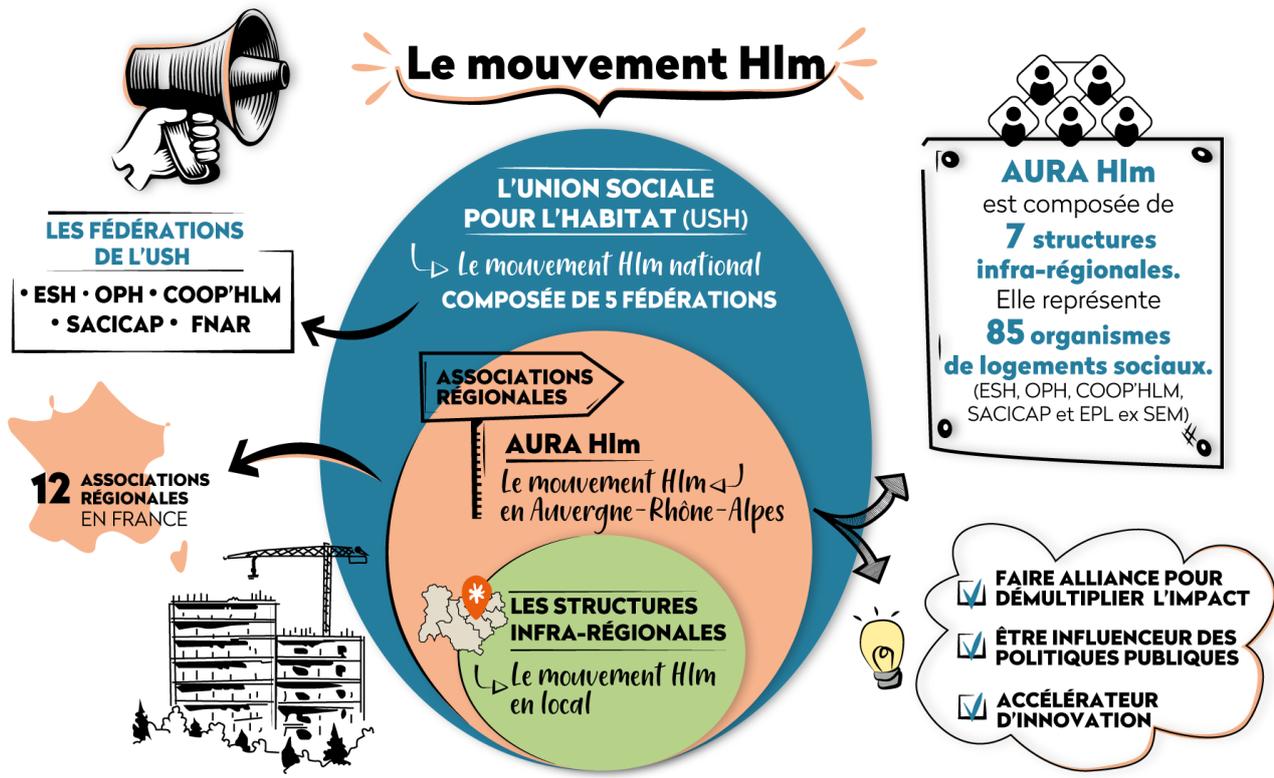
21 415
DEMANDES
DE LOGEMENT

4 508
ATTRIBUTIONS

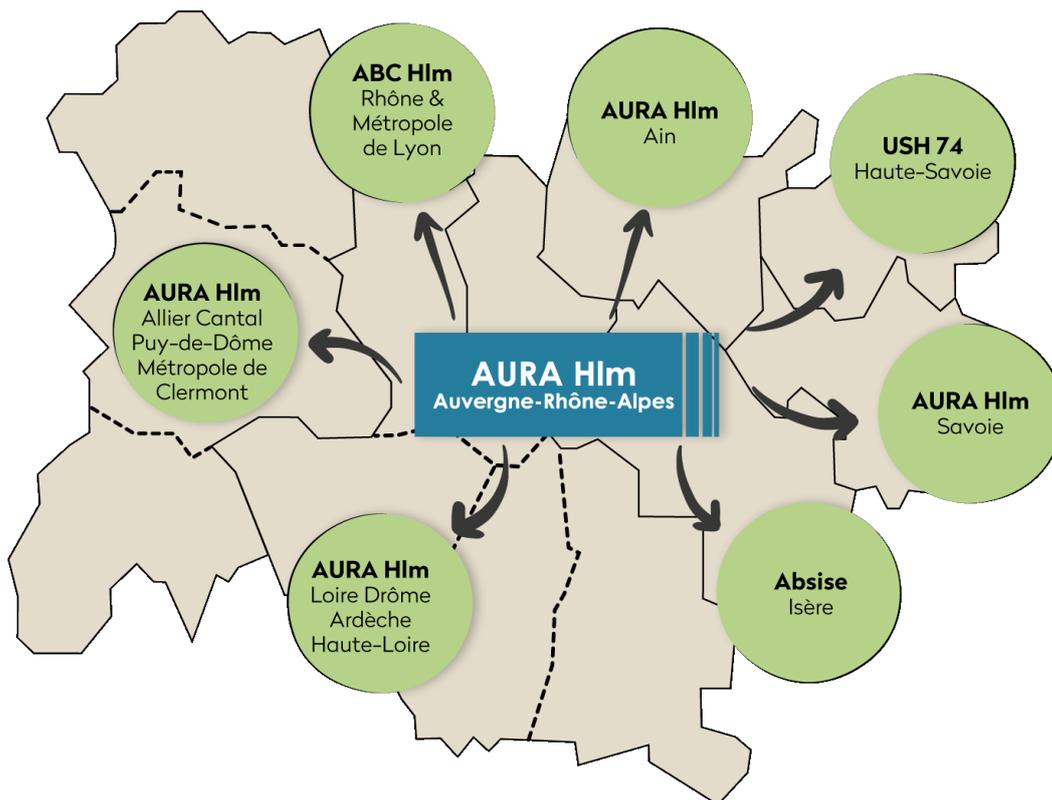
18
VENTES HLM
À L'OCCUPANT

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

L'IDENTITÉ DE L'ASSOCIATION



AURA Hlm et ses structures infra-régionales





NOS MISSIONS

Représenter la profession et porter nos enjeux collectifs

Grâce à un échange régulier entre les organismes sur leurs pratiques et l'actualité, AURA Hlm de l'Ain fédère l'ensemble de ses membres sur la définition d'orientations communes. L'association s'appuie sur les positions régionales et nationales de l'organisation professionnelle Hlm pour porter un message commun auprès des institutions locales.

Renforcer notre ancrage territorial

L'association joue un rôle incontournable dans le partenariat local : services de l'Etat, collectivités, acteurs de la construction et du bâtiment, associations, etc. AURA Hlm de l'Ain a l'ambition d'être l'interlocuteur privilégié des acteurs de la politique de l'habitat dans l'Ain en étant force de propositions sur les politiques locales.

Partager et mutualiser les expériences

AURA Hlm de l'Ain anime des groupes techniques permettant le partage d'expériences entre organismes et contribuant à la prise de positions communes.

Communiquer et rendre visible l'action des organismes

AURA Hlm de l'Ain contribue à rendre visible l'action des organismes HLM sur son territoire, à véhiculer une image positive sur le logement social à travers des actions pédagogiques et une communication adaptée.

NOS ENJEUX

Le département de l'Ain fait partie des 10 départements les plus dynamiques de France métropolitaine et le second après la Haute-Savoie en Auvergne-Rhône-Alpes. **Les projections démographiques à 2050 en font le 3^e département métropolitain le plus dynamique.** Le dynamisme démographique du département reflète une **situation économique très favorable avec un taux de chômage faible.**

L'attractivité de l'Ain est le résultat d'une position géographique privilégiée à proximité de deux des métropoles parmi les plus dynamiques d'Europe : Lyon et Genève. Cette attractivité et ce dynamisme ont cependant leur revers : forte augmentation des prix du foncier et des logements, difficultés à se loger sur les territoires les plus dynamiques qui entraînent un éloignement des lieux de travail et une augmentation des déplacements, etc.

L'Ain devrait également accueillir d'ici dix ans une nouvelle paire d'EPR2 sur son territoire. Ce chantier va impacter fortement le territoire de la Plaine de l'Ain et **nécessitera de pouvoir apporter des réponses en matière de logement pour les 10 000 salariés qui vont y travailler.**

Cette attractivité générale de l'Ain ne doit pas masquer les fortes disparités territoriales entre les secteurs attractifs du département et ceux qui connaissent une déprise démographique et économique.

Les enjeux auxquels font face les bailleurs sociaux dans l'Ain sont donc multiples. Ils doivent assurer une construction importante de nouveaux logements dans les zones tendues, alors même qu'ils font face à

une forte augmentation des prix sur ces secteurs. Ils doivent par ailleurs continuer à adapter et à garantir l'attractivité de leur parc sur les zones détendues. Au-delà de ces enjeux territoriaux, les bailleurs sociaux doivent répondre aux enjeux sociétaux, économiques et environnementaux : adaptation des logements pour répondre au vieillissement de la population, logement des jeunes, permettre un parcours résidentiel, réhabiliter leur parc face aux enjeux climatiques. Cette capacité d'adaptation et d'innovation est l'une de nos forces qui doit être mise au service de la population aindinoise et des collectivités locales.

AURA Hlm Ain est donc animée par les enjeux suivants :

#Consolider les dispositifs existants qui donnent satisfaction (projets communs, groupes de travail, etc.), avec une convergence progressive.

#Contribuer à promouvoir le modèle économique et sociétal du logement social.

#Mobiliser les bailleurs sociaux adhérents à une échelle de territoire élargie, mais cohérente, dans un contexte de recomposition du tissu des organismes Hlm.

#Amplifier les échanges inter-bailleurs au bénéfice des actions collectives.

NOS AMBITIONS

#1 La reconnaissance de l'association AURA Hlm Ain comme interlocutrice unique de l'ensemble des partenaires institutionnels du Département sur les divers champs de la politique de l'Habitat.

#2 La rationalisation de l'offre de service, en lien avec celle déployée au niveau régional par l'AURA Hlm afin de répondre aux besoins des adhérents.

#3 Le maintien de la proximité géographique avec ses partenaires et ses adhérents.

NOTRE ORGANISATION

Composition du bureau



PRÉSIDENT

Marc Gomez (Dynacité)



SECRÉTAIRE

Thomas Le Gall (Grand Bourg Habitat)



VICE-PRÉSIDENT

Bernard Perret (Sémcodia)



TRÉSORIER

Christian Magnon (Logidia)

Composition, par famille, du Conseil d'Administration

- **OPH** : Grand Bourg Habitat, Dynacité, OPAC Savoie
- **Sociétés Coopératives** : Ain Habitat, Poste Habitat Rhône-Alpes
- **Entreprises Sociales pour l'Habitat** : Alliade Habitat, CDC Habitat Auvergne-Rhône-Alpes, Halpades, ICF Habitat Sud-Est Méditerranée, Immobilière Rhône-Alpes, Logidia, Sollar, La Thoisyenne SA HLM
- **Société d'Économie Mixte** : SEMCODA

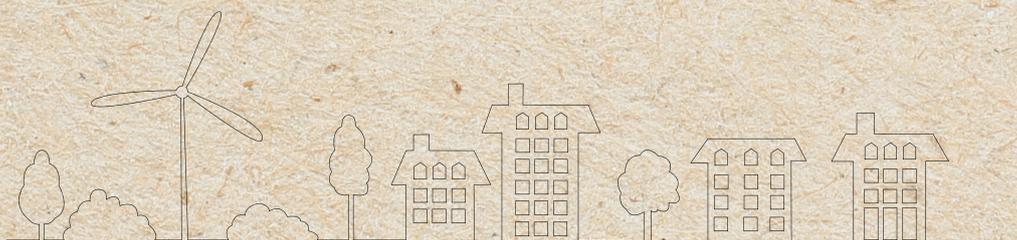
Aïcha Mouhaddab, en tant que directrice d'AURA Hlm et représentante du mouvement à l'échelle régionale, est conviée à tous les Conseils d'Administration au titre de membres invités.

Un chargé de projets au service du territoire

AURA Hlm met à disposition d'AURA Hlm un chargé de projets pour accompagner et mettre en œuvre les chantiers décidés par la gouvernance. La coordination et l'animation de l'association sont assurés par Pierre Useo, Chargé de projets territorial, qui assure également une représentation dans différentes instances.



Chargé de projets territorial Ain
Pierre Useo



2024 NOS ACTIONS





LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE 2024



Renouvellement de la gouvernance

Suite au départ de Thierry MERAT qui assurait la fonction de Directeur Général par Intérim de Grand Bourg Habitat, Thomas LE GALL nouveau Directeur Général a pris le poste de Secrétaire. Bernard PERRET, Directeur Général de la Semcoda, a été élu Vice-Président au sein du bureau de l'association.



Webinaire « décarbonons nos territoires !

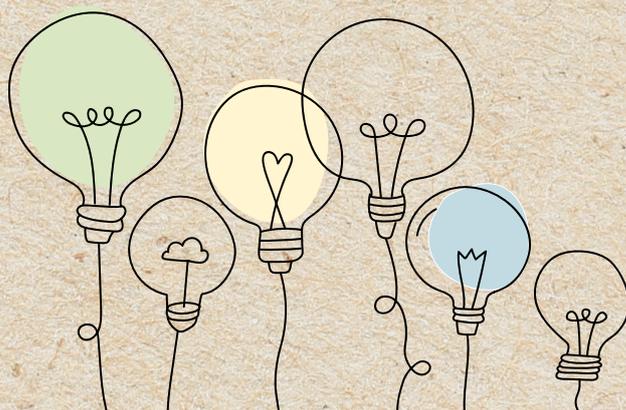
AURA Hlm Ain a organisé en juillet un évènement sur la thématique de la décarbonation. Il a été l'occasion de réunir les bailleurs et nos partenaires (AMF, Conseil Départemental, DDT, FIBOIS, SIVALOR) pour échanger sur cet enjeu majeur dans la lutte contre le changement climatique. Au-delà d'une présentation des enjeux déclinés à l'échelle départementale, ce webinaire a pour objectifs de montrer comment les acteurs locaux se sont emparés du sujet, d'analyser les difficultés rencontrées et de présenter des solutions déployées dans l'Ain par les bailleurs sociaux et leurs partenaires. [Revoir le webinaire ici](#)



Participation aux travaux du plan départemental de relance de la construction de logements sociaux

À la suite des assises départementales de relance de la construction de logements sociaux, AURA Hlm Ain s'est fortement investie pour accompagner le Département dans sa déclinaison opérationnelle : proposition de prix plafonds pour les acquisitions en VEFA, plan de formation pour les élus, etc.

Suite aux travaux, le Département a pris une délibération sur l'encadrement des prix d'acquisition en VEFA. Par ailleurs, AURA Hlm Ain a organisé avec l'ADIL et l'AMF une formation auprès des élus pendant laquelle elle a pu présenter les résultats de l'enquête sur l'occupation du parc social dans l'Ain.





LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE 2024



Poursuite des travaux sur un partenariat bailleurs/justice/sécurité

AURA Hlm Ain s'est engagée dans une démarche partenariale pour la mise en place d'une convention associant les services de l'Etat (sécurité intérieure, DDETS), le parquet, les représentants des élus qui permette d'améliorer la coordination des actions et mettre en œuvre des stratégies de sécurité globales et plus efficaces. Une proposition de convention est en cours de validation par les services de la Justice.



Travaux pour la mise en place d'une convention sur les garanties d'emprunts avec Pays de Gex Agglomération

Suite aux interpellations d'élus de Pays de Gex Agglomération (PGA) sur la question des garanties d'emprunt et des droits de réservation en lien avec la mise en œuvre de la gestion en flux, AURA Hlm Ain a travaillé avec les bailleurs et les services de Pays de Gex Agglomération pour proposer une convention commune sur les garanties d'emprunts.





L'ACTION DE L'INTER-BAILLEURS EN CHIFFRES

Participation à plus de 90 rencontres

Assemblées Générales, ateliers, COPIL, COTEC, webinaires et réunions en 2024 sur de nombreux sujets :

- Programmation
- FNAVDL
- IML
- Attributions
- Gestion des déchets
- Santé mentale,
- Logement des jeunes
- Habitat indigne

LES ANIMATIONS PROFESSIONNELLES

Gestion locative

Le groupe technique « gestion locative » s'est réuni à 4 reprises. L'année 2024 marque la mise en œuvre effective de la réforme de la gestion en flux. Les échanges ont beaucoup porté sur les aspects techniques et organisationnels dans son application ainsi que les questionnements sur les bilans à venir. Même si la gestion en flux a cette année encore mobilisée fortement ce groupe technique, d'autres sujets ont pu être évoqués : plateforme accompagnement logement, actions sur la mixité sociale, enquête satisfaction des locataires, lutte contre l'habitat indigne.

Prévention des impayés

Au-delà des échanges sur les difficultés rencontrées sur les impayés et les expulsions, les travaux du groupe ont porté sur la mise en place d'un suivi partagé des impayés. Le groupe s'est réuni une fois en 2024.



LES PARTENARIATS

Chaque année, AURA Hlm Ain collabore avec les partenaires de la politique du logement dans le département.

La Préfecture

Le travail pour la formalisation d'une convention de partenariat autour de la sécurité et la prévention de la délinquance qui était avancé reste en attente d'une validation formelle des services de la justice.

La DDT

Poursuite de réunion régulière d'échange avec la DDT (6 rencontres en 2024) notamment sur la programmation : construction neuve, réhabilitation, dispositif sobriété foncière, perspectives, etc. AURA Hlm Ain a également été associée à l'étude sur les besoins en logements sociaux et logements intermédiaires réalisée par la DDT.

La DDETS

Des points réguliers ont lieu avec la DDETS et l'année 2024 a été riche en échanges du fait de la mise en œuvre de la réforme de la gestion en flux, du suivi du FNAVDL et des évolutions législatives et réglementaires. La DDETS est régulièrement associée au groupe de travail de prévention des impayés et de la gestion locative.

Le Conseil départemental

Le Département de l'Ain étant délégataire des aides à la pierre il est bien évidemment un acteur et un partenaire essentiel. Outre les points d'échanges réguliers sur le suivi de la programmation et les relations avec les bailleurs sociaux, de nombreux travaux et réunion en commun ont eu lieu : COPIL du FSL, PDALHPD, Conférence des Financeurs de l'Habitat Inclusif, Plan Handicap. Par ailleurs dans le cadre du plan de relance de la construction de logements sociaux, l'AURA Hlm a été étroitement associée à la mise en œuvre d'actions : travail sur l'encadrement des prix VEFA, formation des élus sur le logement social.

Action Logement

Les échanges et les travaux sont réguliers. Signe du partenariat local fort qui existe, Action Logement est intégré aux réunions du groupe gestion locative.

ADIL

L'ADIL est un partenaire important. AURA Hlm participe à son Assemblée Générale et aux Comité de Pilotage de l'Observatoire Départemental de l'Habitat. Des travaux en commun ont lieu sur différents sujets : logement des jeunes, logement pour les personnes victimes de violence, plan de formation des élus sur le logement social, etc. L'ADIL gérant le numéro vert « SOS impayés », elle est également associée au groupe prévention des impayés.

Les EPCI

Chefs de file des politiques locales du logement, les EPCI et les communes qui composent ces groupements sont des partenaires essentiels. Les réunions et les échanges ont encore été nombreux cette année notamment avec les rencontres sur l'habitat et la mise en place des conférences intercommunales du logement.

AURA Hlm Ain et les bailleurs travaillent quotidiennement avec de nombreux partenaires sur des sujets très variés : AMF 01, FIBOIS 01, SPL ALEC 01, SIAO, SOLIHA, GRDF, etc.



2025

LES

PERSPECTIVES



La crise du logement est maintenant bien présente et reconnue par tous. Dans ce contexte, AURA Hlm Ain doit fédérer encore plus ses membres autour d'objectifs communs et continuer d'intervenir pour expliquer et défendre ses positions.

ASSOIR LA NOTORIÉTÉ DE AURA HLM AIN

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

Le travail partenarial demeure essentiel pour assoir la notoriété de l'association par la mise en avant de l'activité et des positions du mouvement HLM local, régional et national et assurer son rôle d'influenceur des politiques publiques.

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

Plusieurs chantiers sont d'ores et déjà identifiés pour 2025. Ils nécessiteront de nouveaux échanges avec, selon les sujets, les élus locaux, les services de l'Etat, les fédérations, les associations, etc.

Les premiers bilans avec les réservataires de la gestion en flux nécessiteront un travail important avec les partenaires concernés pour partager et expliquer les résultats et si nécessaire, faire évoluer les orientations prises. Les travaux engagés sur la rédaction d'une convention de partenariat sur la sécurité et la prévention de la délinquance dans le parc social devraient rapidement se concrétiser. Les actions prévues devront ensuite être mise en œuvre et coordonnées.

DÉVELOPPER SON IMPLICATION DANS LA DÉFINITION DES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT

AURA Hlm Ain aura à déployer ses compétences et connaissances à la faveur des EPCI, en soutien à leurs réflexions menées dans le cadre des révisions de leurs documents d'aménagement d'urbanisme et d'habitat (SCOT, PLH et PLUiH) ainsi que des documents en lien avec les conférences intercommunales du logement.

CONTINUER D'ÉCLAIRER SES MEMBRES SUR LA MISE EN ŒUVRE DES RÉFORMES ET DES ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES

Il s'agira notamment d'accompagner les équipes dans les différentes réformes à l'œuvre notamment sur les différentes lois et leurs impacts sur les bailleurs sociaux.

PARTICIPER ACTIVEMENT AUX GROUPES DE SUIVI DU PROJET D'EPR2

Dans la continuité des travaux suivis, AURA Hlm Ain devra partager les enjeux relatifs aux besoins en logement des futurs salariés du chantier sur les territoires concernés en fonction du calendrier et des typologies de besoins estimés.





Association territoriale Hlm

NOS BAILLEURS ADHÉRENTS

**AIN HABITAT - ALLIADE HABITAT
GRAND BOURG HABITAT - CDC HABITAT SOCIAL
DYNACITÉ - HALPADES - ICF HABITAT SUD-EST MÉDITERRANÉE
IMMOBILIÈRE RHÔNE-ALPES - LOGIDIA - OPAC SAVOIE
POSTE HABITAT RHÔNE-ALPES - SEMCODA
SOLLAR - LA THOISSEYENNE SA D'HLM**

