

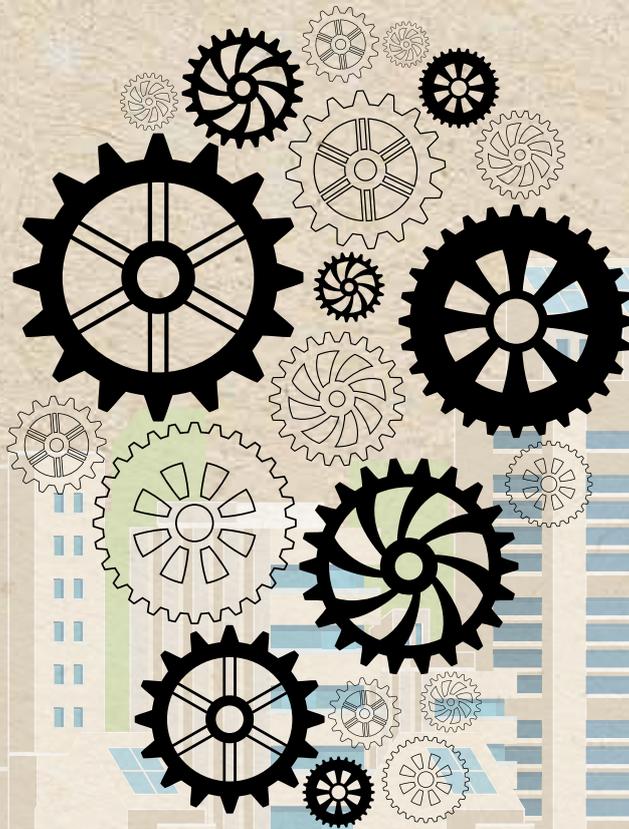


Association territoriale Hlm

2024

RAPPORT D'ACTIVITÉ

Ensemble, continuons à œuvrer
pour un habitat social de qualité,
solidaire et durable en Savoie



SOMMAIRE

AURA HLM SAVOIE 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 ambitions, nos missions et la feuille de route

7 Notre organisation

NOS ACTIONS 2024

9 Les temps forts de l'année 2024

9 Signature d'une convention Etat / Bailleur / Justice

9 Signature convention de raccordement avec Grand Chambéry

10 Travail sur la foncière

10 Observatoire Local des Loyers de Grand Lac (OLL)

11 Lancement du groupe de travail sur la réhabilitation et de la transition énergétique

11 Réflexions au sein d'AURA Hlm Savoie : animation de l'association

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

LES PERSPECTIVES 2025

14 Cap sur 2025 - Consolidation et nouvelles dynamiques



LE MOT DU PRÉSIDENT

**Fabrice Hainaut, Directeur général
OPAC SAVOIE**

Chers partenaires, chers amis,

Dans un contexte anxiogène face à l'instabilité politique venant retarder la reprise tant espérée du secteur du logement, l'année 2024 a été marquée par des **avancées significatives** pour AURA Hlm Savoie. Les défis en matière d'habitat sont nombreux et complexes. AURA Hlm Savoie travaille à y répondre avec toute l'expertise et la constance de ses parties prenantes, que je salue, et de ses adhérents.

Parmi eux, la **maîtrise foncière** reste un enjeu crucial pour garantir la disponibilité de terrains constructibles à des coûts raisonnables et répondre à la demande croissante de logements.

Projet majeur de l'année 2024, je me réjouis des études de préfiguration de **la création d'une foncière**, structure opérationnelle d'acquisition et de portage, intervenant en complémentarité des acteurs existants et des outils fonciers dont disposent les collectivités, l'EPFL, la SAS et les bailleurs sociaux. Ce dispositif permet donc de fédérer l'ensemble des acteurs publics et privés concernés, facilitant ainsi l'accès au foncier pour la réalisation de projets de logements abordables.

La foncière constitue une réelle opportunité au service du maintien de l'attractivité de notre territoire confronté à un besoin de logements croissant avec plus de 15 000 demandes de logement social actives en décembre 2024.

Plus spécifiquement des exemples de **projets adaptés aux spécificités de la construction et de la gestion en montagne** sont également en cours d'identification en vue d'échanger sur les bonnes pratiques avec les élus et les socio-professionnels.

La réhabilitation et la transition énergétique sont également des priorités, nécessitant des investissements importants pour améliorer la performance des bâtiments et réduire leur impact environnemental au bénéfice également du confort et du pouvoir d'achat des occupants. Notre groupe de travail sur l'habitat en montagne s'est pleinement saisi de cet enjeu prégnant pour nos patrimoines d'altitude en lien direct avec les avancées et outils développés à

l'échelon régional et notamment la Centrale d'Achat START, à l'échelle de la région.

Enfin, la **gestion des attributions de logements** et la coordination avec les services de l'État sont des défis permanents pour assurer une répartition équitable et efficace des logements sociaux dans un contexte de pénurie.

La **cotation en flux / à la demande**, déployée sous l'impulsion d'AURA Hlm Savoie, a été une réussite. Ce système innovant entend optimiser la gestion des attributions de logements, répondant ainsi plus efficacement aux besoins des demandeurs.

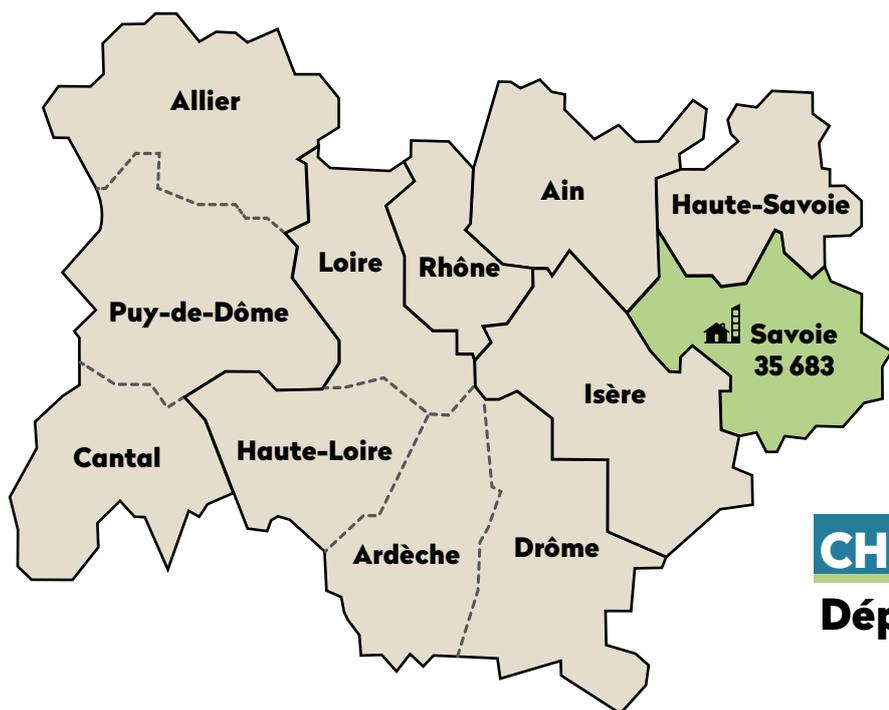
Nos équipes ont également démontré leur efficacité avec **l'extension de l'observatoire des loyers au territoire de Grand Chambéry**, après celui de Grand Lac. Cet outil précieux nous permet d'analyser les niveaux de loyers dans le parc privé et public, et ainsi de mieux comprendre les dynamiques du marché.

Je tiens à **remercier chaleureusement Laetitia Doumont** pour son travail remarquable en termes de coordination et d'animation de l'association. Son engagement a été déterminant pour le succès de nos projets.

En 2025, **Lucas Beaujolin**, Directeur général de Cristal Habitat, prendra **la présidence d'AURA Hlm Savoie**. Je suis convaincu que sous sa présidence, l'association continuera à prospérer et à relever les défis du secteur. Je lui souhaite, dès à présent, plein succès dans ses nouvelles fonctions et m'engage à travers mon mandat de vice-président à le soutenir.

AURA Hlm Savoie est et restera **pleinement investie au sein du collectif ALLIANCE, engagé en faveur de l'acte de construire**, au bénéfice de l'ancrage des populations en Savoie. Notre filiation active avec AURA Hlm constitue non seulement un moteur mais aussi un amplificateur de nos actions. C'est ce travail, main dans la main, porté d'une seule voix, qui doit nous permettre de peser auprès des acteurs institutionnels, socio-professionnels et répondre collectivement aux enjeux.

Ensemble, continuons à œuvrer pour un habitat social de qualité, solidaire et durable en Savoie.



CHIFFRES CLÉS 2024

Département de la Savoie

12
ORGANISMES
ADHÉRENTS

78 503
PERSONNES LOGÉES

35 683
LOGEMENTS

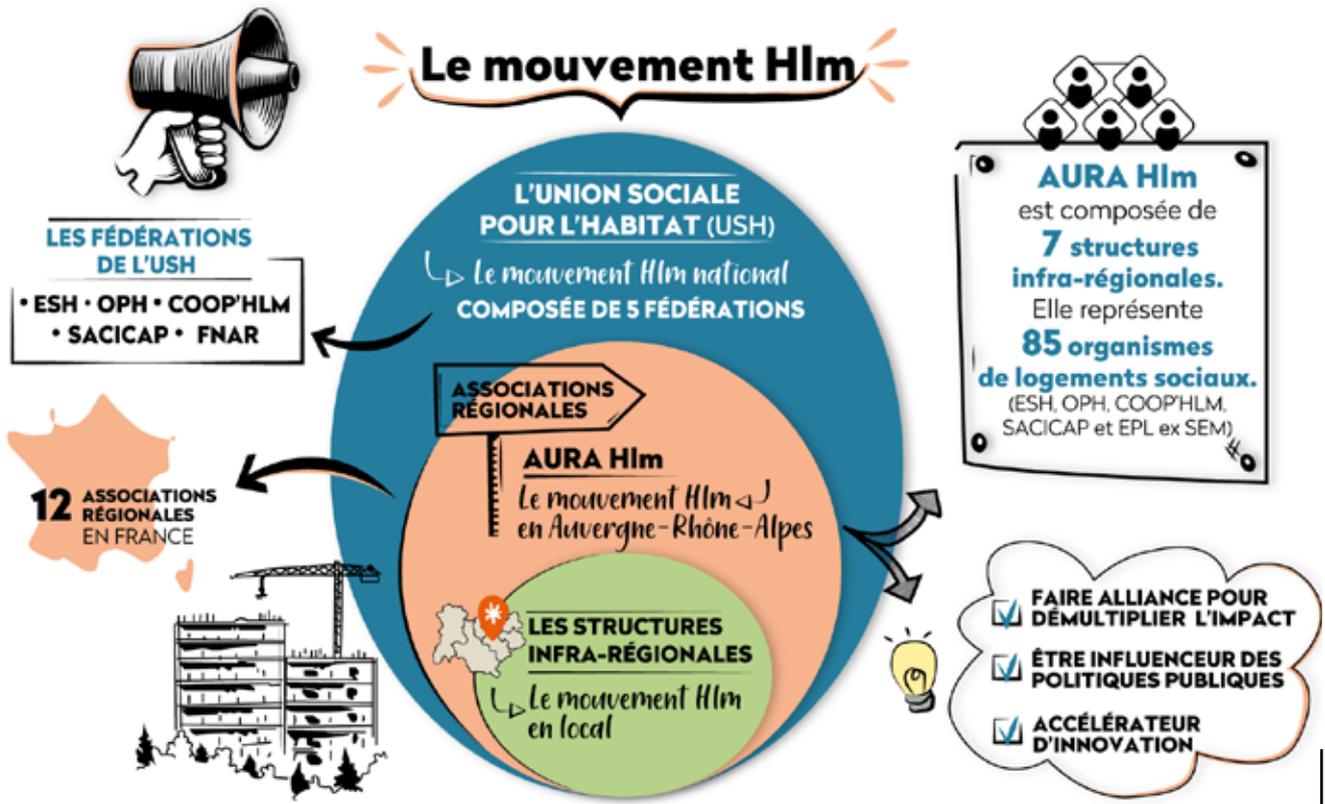
667
LOGEMENTS
AGRÉÉS

15 240
DEMANDES
DE LOGEMENT

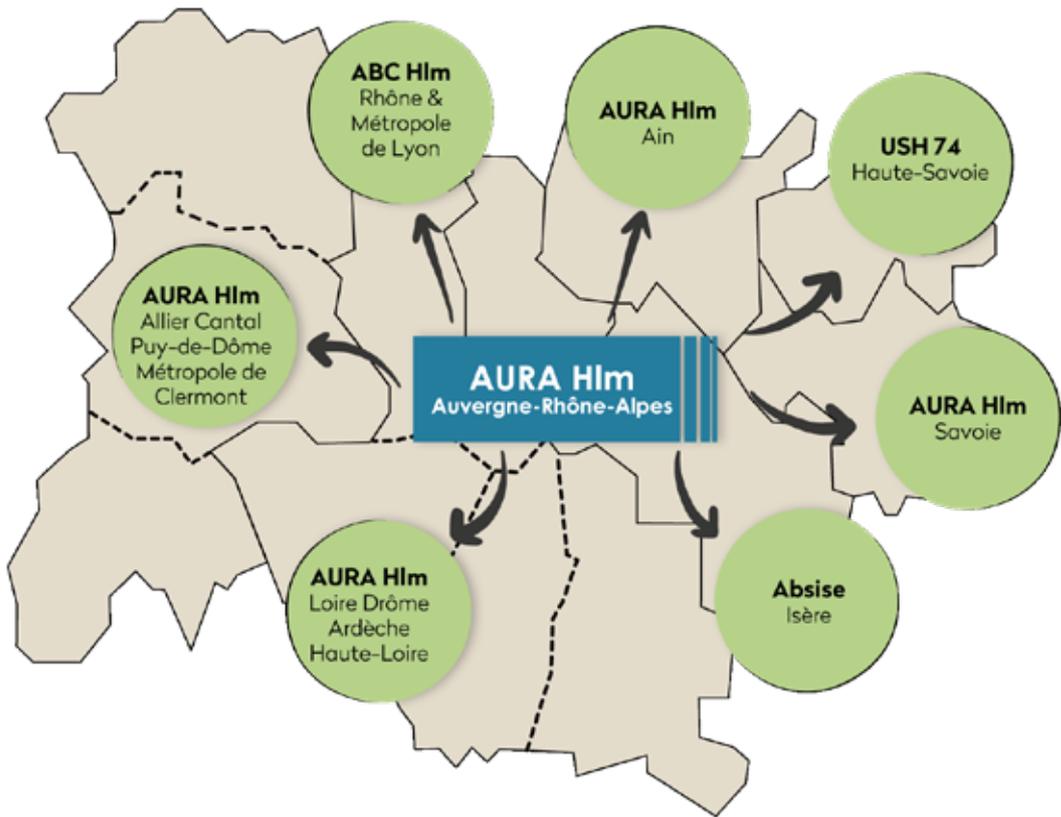
2 951
ATTRIBUTIONS

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 AMBITIONS

Développer dans notre territoire les ambitions d'AURA Hlm

- Être influenceur des politiques publiques
- Être un accélérateur d'innovation
- Faire alliance pour démultiplier notre impact

NOS MISSIONS

Collectivement, nous nous sommes pleinement engagés à mettre en exergue et promouvoir les leviers d'une stratégie foncière destinée à mieux répondre aux besoins des habitants de notre territoire.

Agir avec nos élus locaux pour élaborer une politique locale de l'habitat.

Garantir à tous des logements accessibles et performants pour un habitat harmonieux en faveur du maintien de l'attractivité de notre département.

LA FEUILLE DE ROUTE

Les objectifs et les moyens d'AURA Hlm Savoie sont clairs : construire une expertise commune en mobilisant les parties prenantes, que sont les collectivités et institutions, mais aussi les membres de l'association, sur des temps d'échange collectifs ; en opérant un travail de collecte, de consolidation de données et de veille stratégique.

De ces démarches actives et collaboratives, marquées par la co-réflexion, ont été définis des plans d'action et autres solutions opérationnelles en réponse aux enjeux multiples des politiques du logement et de l'habitat.

Grâce à cette volonté portée par Fabrice Hainaut, Directeur général d'OPAC Savoie et Président d'AURA Hlm Savoie, **4 grandes thématiques clés ont été travaillées afin de répondre aux défis actuels et à venir de l'habitat en Savoie :**

- La maîtrise foncière
- Habitat de montagne
- La gestion des attributions
- Les réhabilitations

De plus, la mise en place d'échanges réguliers et de suivi des actions avec les services de l'Etat.



©Gibello - Verger de M^{me} de Warens - Cristal Habitat



NOTRE ORGANISATION

Les membres de l'association

Fondée fin 2021 à l'initiative de l'OPAC DE LA SAVOIE, CRISTAL HABITAT, SAVOISIENNE HABITAT et la SEM4V, l'association regroupe aujourd'hui 12 acteurs de l'habitat social en Savoie.

- **Les membres fondateurs** : OPAC SAVOIE, CRISTAL HABITAT, SAVOISIENNE HABITAT, SEM4V.
- **Les membres de droits** : ALLIADE HABITAT, CDC HABITAT AUVERGNE-RHONE-ALPES, HALPADES, ICF HABITAT, IMMOBILIERE RHONE-ALPES, PLURALIS, SEMCODA, SOLLAR.

Le bureau



PRÉSIDENT

Fabrice Hainaut

Directeur général d'OPAC SAVOIE



SECRÉTAIRE

Fanny Le Guyader

Directrice générale de la SEM4V



VICE-PRÉSIDENT

Lucas Beaujolin

Directeur général de CRISTAL HABITAT



SCRUTATEUR

Philippe Linage

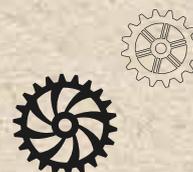
Président de SOLLAR



TRÉSORIER

Samuel Rabillard

Directeur général de SAVOISIENNE HABITAT



Une chargée de projets au service du territoire

Elle a pour mission d'animer et de représenter l'association auprès de nos différents partenaires. Elle a également la charge de développer le lien avec les acteurs du territoire afin de promouvoir et défendre les intérêts de l'association. Enfin, elle supervise les chantiers pilotés actuellement par AATIKO et proposera de nouvelles thématiques de travail. L'équipe d'AATIKO a en charge l'organisation, l'animation et la restitution des comités de pilotage.



Laetitia Doumont

Salariée OPAC Savoie
détachée à 50 %



Marie Palleron

m.palleron@aura-hlm.org

AURA Hlm Savoie a recruté une chargée de projets à temps plein, qui prendra ses fonctions le 1^{er} septembre 2025.



2024 NOS ACTIONS





LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE 2024



11 juillet 2024

Signature d'une convention Etat / Bailleur / Justice

La tranquillité et la sécurité des résidents dans les logements sociaux en Savoie sont des priorités. Le jeudi 11 juillet 2024, François Ravier, préfet de la Savoie, Pierre-Yves Michau, procureur de la République près le tribunal judiciaire de Chambéry, et Anne Gaches, procureure de la République près le tribunal judiciaire d'Albertville, ont signé une convention avec sept bailleurs sociaux en Savoie.

Cette convention vise à faciliter les procédures d'expulsion des locataires perturbant la tranquillité des résidents.

Les situations telles que le trafic de stupéfiants, les violences intrafamiliales, les dégradations, les nuisances sonores, et l'occupation des parties communes peuvent sérieusement compromettre la tranquillité et la sécurité des résidents.

La convention signée renforce le partenariat entre les services de l'État et les bailleurs sociaux grâce à un meilleur partage d'informations. Elle facilitera l'accompagnement des bailleurs sociaux dans la constitution de dossiers d'expulsion, en fournissant des éléments de preuve issus d'enquêtes pénales, tout en respectant l'enquête et la présomption d'innocence. Le préfet pourra accorder rapidement le concours de la force publique pour l'expulsion des locataires auteurs d'infractions. Cette signature représente également un engagement pour améliorer les conditions de travail des salariés des bailleurs sociaux, notamment les gardiens d'immeuble.



18 septembre 2024

Signature convention de raccordement avec Grand Chambéry

Le mercredi 18 septembre 2024, une convention de partenariat innovante a été signée entre l'association des bailleurs sociaux savoyards, AURA Hlm Savoie, et Grand Chambéry, en particulier la direction de l'eau et de l'assainissement de l'agglomération.

Dans le cadre de leurs opérations de construction, de réhabilitation ou d'aménagement, AURA Hlm Savoie, a souhaité voir évoluer le traitement et la validation des conventions portées par la Direction de l'eau et de l'assainissement de Grand Chambéry.

La charte vise à **fluidifier et uniformiser le traitement ainsi que la validation des conventions liées aux constructions sur le territoire de Grand Chambéry.** Parallèlement, elle établit, de manière inédite, un cadre de travail garantissant la transmission et la mise en œuvre uniforme de prescriptions techniques pour chaque opération d'habitat social en Savoie.

Dans la forme, le concessionnaire et gestionnaire du réseau public de distribution d'eau, de collecte des eaux pluviales et des eaux usées s'engage à apporter toute l'information nécessaire sur ses préconisations et prestations, tandis que les membres d'AURA Hlm Savoie s'engagent à une meilleure définition de leurs missions, leurs parcs immobiliers, leurs projets et leur fonctionnement.



LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE 2024



Travail sur la foncière

En 2024, un projet majeur a été lancé : la création d'une foncière départementale, une structure opérationnelle dédiée à l'acquisition et au portage foncier. Cette initiative vise à compléter les actions des acteurs existants et les outils fonciers des collectivités, de l'EPFL et des bailleurs sociaux.

Ce dispositif a pour objectif de rassembler tous les acteurs publics concernés, facilitant ainsi l'accès au futur foncier pour la réalisation de projets de logements abordables.

Tout au long de l'année 2024, de nombreuses réunions ont eu lieu sur ce sujet avec le groupe de travail : rencontres avec les élus départementaux, définition du projet et de son positionnement, et travail sur la viabilité économique du projet.

Convaincu de l'indispensable participation des bailleurs à cette initiative, le groupe de travail « Foncière » s'est pleinement mobilisé pour apporter son expertise. Merci à eux.

17 juin 2024

Observatoire Local des Loyers de Grand Lac (OLL)

En 2022, la parution du 1^{er} Observatoire des loyers Grand Lac marquait l'aboutissement fructueux du travail d'analyse partenarial mené entre les équipes de l'ADIL et de l'association AURA Hlm Savoie, la voix de l'habitat social en Savoie.

Cet outil a parfaitement su répondre aux attentes multidimensionnelles qu'il nourrissait :

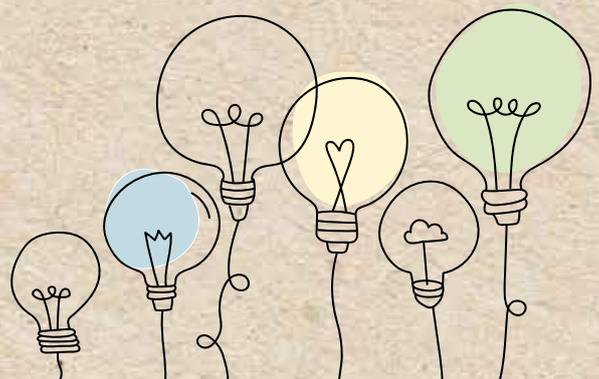
- Disposer de données pertinentes, fiables et objectives sur l'état du marché locatif privé
- Comprendre les raisons de « l'embolie » ressentie dans le parcours résidentiel des habitants
- Analyser la tendance baissière du taux de rotation au sein du parc social avec, comme corollaire, la hausse du nombre de demandes en attente ne pouvant être satisfaites
- Bénéficier d'un outil prospectif sur les enjeux du logement et notamment les besoins en termes de production

Le 17 juin 2024, lors du Comité de Pilotage et du Comité Technique, l'ADIL 73 a présenté les résultats 2023 (ICI).

Cette année, AURA Hlm Savoie s'est pleinement engagée tant en termes de moyens humains que financiers pour préfigurer, aux côtés de l'ADIL, l'extension de l'OLL l'extension à Grand Chambéry et

Cœur de Savoie, dont une partie des communes ont été classée en zone tendue.

Nous prendrons en 2025 toute la mesure de l'éclairage apporté par ces nouveaux outils au service de notre action : garantir à tous des logements accessibles et performants pour un habitat harmonieux en faveur du maintien de l'attractivité de notre département.





LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE 2024



© OPAC SAVOIE - Réhabilitation Foyer La Roselière - Bourg Saint-Maurice

16 septembre 2024

Lancement du groupe de travail sur la réhabilitation et de la transition énergétique

En septembre 2024, l'association AURA Hlm Savoie a lancé un nouveau groupe de travail dédié à la réhabilitation et à la transition énergétique.

Première réunion entre les contributeurs le 16 septembre 2024, permettant d'initier la démarche, d'échanger sur les pratiques et procédures d'achats au sein des trois organismes, et de procéder à une première identification des types d'achats mutualisables.



6 décembre 2024

Réflexions au sein d'AURA Hlm Savoie : animation de l'association

L'année 2024 a été marquée par de nombreuses réflexions des membres du Conseil d'Administration pour optimiser l'animation de l'association. De nombreux échanges ont eu lieu entre les membres afin d'améliorer la prise en charge de l'animation inter-organismes et de coordonner les actions.

En raison des nombreux projets de l'association, il a été décidé lors du Conseil d'Administration du 6 décembre 2024 de recruter un.e chargé.e de projet territorial.e pour le département de la Savoie en 2025.



L'ACTION DE L'INTER-BAILLEURS EN CHIFFRES

Les instances de concertation

Comité de pilotage : 4 rencontres (mars, juin, septembre, décembre)

Assemblée générale : 1 Assemblée Générale en juin

Conseil d'Administration : 5 rencontres (février, avril, juin, septembre, décembre)

Les groupes de travail

● **Groupe « Habitat de montagne »** : Production de fiches des opérations concrètes sur l'habitat de montagne. Le groupe a travaillé sur six scénarios, expliquant les raisons de la création de ces opérations, leur mode de construction, ainsi que leurs avantages et inconvénients.

● **Groupe « Foncière »** : avancement tout au long de l'année pour la construction d'une foncière départementale.

● **Groupe « Gestion Locative »** : Gestion des attributions, gestion en flux des réservations, cotation de la demande, retour d'expériences, bilan etc.

■ **Le 30 mai 2024** : réunion partenariale préparatoire avec ALS, bailleurs et la mairie de Chambéry.

■ **Le 28 mai 2024**, rencontre partenariale AURA Hlm Savoie et DDETSPP pour élaborer une stratégie commune entre bailleur vis-à-vis de l'Etat et des locataires dans la mise en œuvre de la CALEOL : volet occupation.

■ **Le 17 juin 2024**, le groupe a réalisé un bilan à 6 mois de la gestion en flux des réservations. Ce bilan avec les acteurs composé de bailleurs et de représentants de l'Etat, EPCI a permis d'aborder les questions de signature des conventions, les outils informatiques, les premiers résultats, les suites à donner.

Un nouveau groupe s'est constitué pour étudier les éléments du bilan, les exclusions de l'assiette et les sujets de mises en service à traiter séparément.

Nous tenons à remercier le groupe de travail « Gestion locative » pour ses nombreux échanges et présentation de bilan sur les thématiques 2024.

● **Groupe « Réhabilitation »** : Constitution du groupe sur la thématique des réhabilitations.

Les signatures

● **4 Contrats de Mixité Sociale signés** :

Bourget-du-Lac, Barberaz, Aix-les-Bains, Challes-les-Eaux

● **Signature Mairie d'Aix-les-Bains** le 3 mai 2024



Faire alliance

● **5 juin et 9 juillet - Echanges entre AURA Hlm Savoie et Grand Chambéry autour du Bail Réel Solidaire et du Logement Locatif Intermédiaire.**

● **29 mars 2024 - Matinée d'échanges avec la Région** pour travailler sur des propositions mutualisées et diverses actions en faveur du **logement de saisonniers en Savoie.**

● Tout au long de l'année, AURA Hlm Savoie a eu de nombreuses **rencontres avec Alliance, la FFB, l'Ordre des géomètres et l'Ordre des architectes.**

Les partenariats

- FFB
- ADIL 73
- EPFL 73
- Conseil départemental
- AGATE Agence Alpine des Territoires
- CAUE 73
- EPFL 73



© OPAC SAVOIE

2025

LES

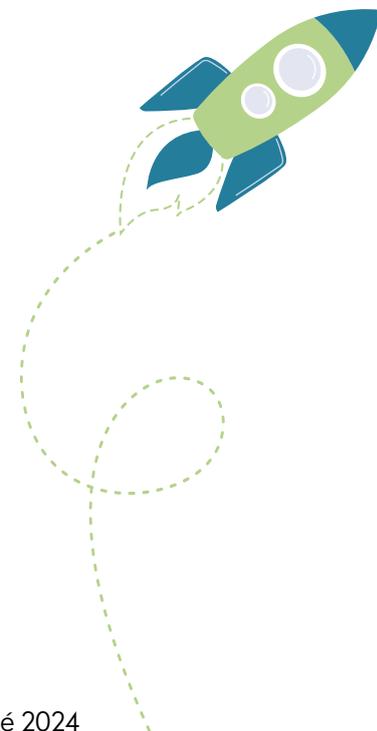
PERSPECTIVES





CAP SUR 2025 CONSOLIDATION ET NOUVELLES DYNAMIQUES

- Continuer le travail sur la construction de la foncière.
- Démarche sur l'appropriation de la densification, étude menée par le CAUE 73.
- Renforcement de la feuille de route sur le sujet de l'habitat de montagne :
 - Construire des groupes de travail opérationnels sous forme d'ateliers
 - Produire des livrables
 - Déployer les actions avec le soutien des contributeurs de chaque bailleur
 - Création d'un évènement sur la thématique de l'habitat de montagne courant automne 2025
 - Poursuivre la démarche sur les réhabilitations et la Centrale d'Achat
- Etablir un bilan des Contrats de Mixité Sociale.
- Accompagnement de l'action régionale sur les sujets de la réhabilitation et de la transition énergétique.
- Développement de l'animation professionnelle et du partage d'expérience inter-bailleurs.
- Mise en place d'échanges réguliers et de suivi des actions avec les services de l'Etat.
- Travail sur les outils et solutions locales mobilisables pour relancer la production de logements abordables dès 2025 en lien avec la convention nationale USH / Ministère chargé du logement.





Association territoriale Hlm

NOS BAILLEURS ADHÉRENTS

**ALLIADE HABITAT
CDC HABITAT AUVERGNE-RHÔNE-ALPES
CRISTAL HABITAT
HALPADES
ICF HABITAT
IMMOBILÈRE RHÔNE-ALPES
OPAC SAVOIE
PLURALIS
SAVOISIENNE HABITAT
SEM4V
SEMCODA
SOLLAR**

