

RAPPORT D'ACTIVITÉ

**Un collectif pleinement
mobilisé et au service du
logement social dans l'Ain**



**20
25**

Sommaire

Partie 1

AURA HLM AIN AU SERVICE DE SES ADHERENTS

P.4 Édito - Thomas Le Gall, Président d'AURA Hlm Ain

P.5 Les chiffres clés 2025

P.6 L'identité de l'association

P.7 Nos ambitions et nos missions

P.8 Nos enjeux et notre organisation

Partie 2

LES ACTIONS 2025

P.10 Les temps forts de l'année 2025

P.12 Les animations professionnelles

P.13 Les partenariats

Partie 3

PERSPECTIVES 2026

P.16 Consolider la notoriété d'AURA Hlm Ain

P.16 Poursuivre les travaux inter-bailleurs et développer de nouvelles dynamiques

P.17 Renforcer le dialogue avec les partenaires et les exécutifs locaux

P.17 Accompagner les EPCI dans la définition des politiques locales de l'habitat

P.17 Accompagner les bailleurs face à la mise en oeuvre des réformes et aux évolutions législatives

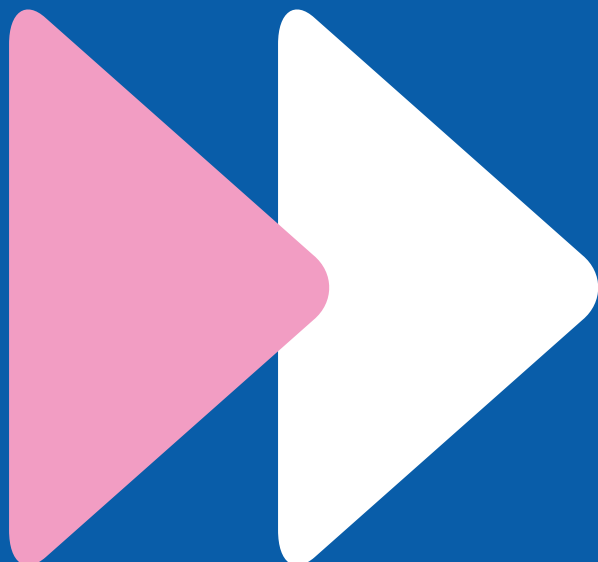
P.17 Participer activement aux groupes de suivi du projet d'EPR2



Partie 1

AURA Hlm Ain au service de ses bailleurs sociaux adhérents

*Porter l'ambition collective
du logement social dans le
département de l'Ain*





Édito

Thomas Le Gall, Président d'AURA Hlm Ain

L'année 2025 a marqué une étape importante pour notre association, avec le renouvellement de la gouvernance et l'affirmation d'un collectif pleinement mobilisé au service du logement social dans l'Ain. Cette nouvelle dynamique s'est exprimée par une présence renforcée sur le terrain et par une volonté claire de défendre les enjeux de l'habitat auprès de l'ensemble de nos partenaires.

Le lancement du cycle de visites des opérations a constitué un moment fort de l'année. Ces rencontres sur site permettent de valoriser le travail concret des bailleurs, d'illustrer la diversité des réponses apportées aux besoins des territoires et de nourrir un dialogue direct entre organismes. Elles sont aussi un formidable vecteur de partage d'expérience, favorisant l'enrichissement mutuel et la montée en compétence collective. L'année aura également été marquée par la signature de la convention de partenariat "bailleurs – justice – sécurité", un engagement inédit qui structure une coopération renouvelée pour améliorer la tranquillité résidentielle.

Plus largement, 2025 aura rappelé la force du collectif Hlm dans l'Ain. Face à un contexte exigeant – tensions foncières, besoins croissants des ménages, attentes fortes des collectivités – les bailleurs ont démontré qu'ils savent travailler ensemble, mutualiser leurs expertises et s'organiser pour faire entendre une voix commune. Cette cohésion est l'un de nos principaux atouts.

À l'approche des échéances municipales et intercommunales de 2026, notre association entend continuer d'être un acteur de premier plan, capable d'apporter des propositions, d'éclairer les décisions publiques et de défendre la place du logement social dans les politiques locales. Le travail conduit cette année nous donne une légitimité renforcée pour porter un message clair, utile et partagé.

Je tiens à remercier l'ensemble des organismes pour leur engagement et la qualité du travail mené.

Ensemble, nous poursuivrons en 2026 la construction d'une politique du logement ambitieuse, durable et ancrée dans chaque territoire de l'Ain.

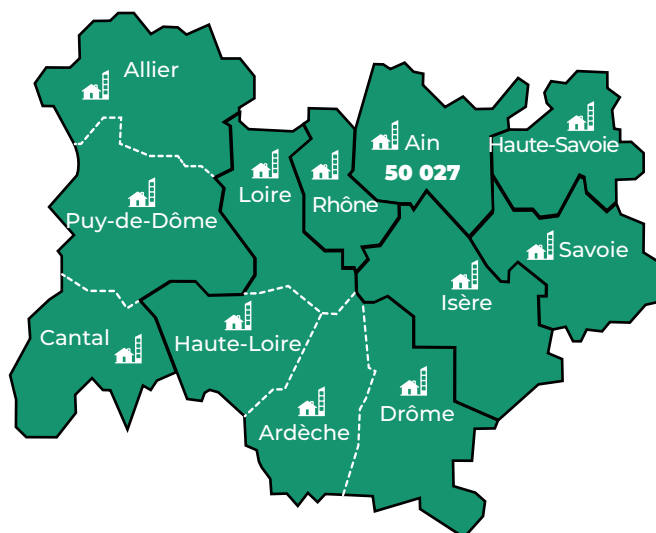


Chiffres clés 2025

sur le département de l'Ain

14
ORGANISMES
ADHÉRENTS

50 027
LOGEMENTS
LOCATIFS SOCIAUX



115 062
PERSONNES LOGÉES

17 %
DES HABITANTS DE
L'AIN SONT LOGÉS PAR DES
ORGANISMES DE LOGEMENT
SOCIAL

4 848
LOGEMENTS ONT
ÉTÉ ATTRIBUÉS

22 767
DEMANDEURS
EN ATTENTE D'UN
LOGEMENT

612
LOGEMENTS
MIS EN
SERVICE

24 VENTES HLM À
L'OCCUPANT
332 PSLA AGRÉÉS

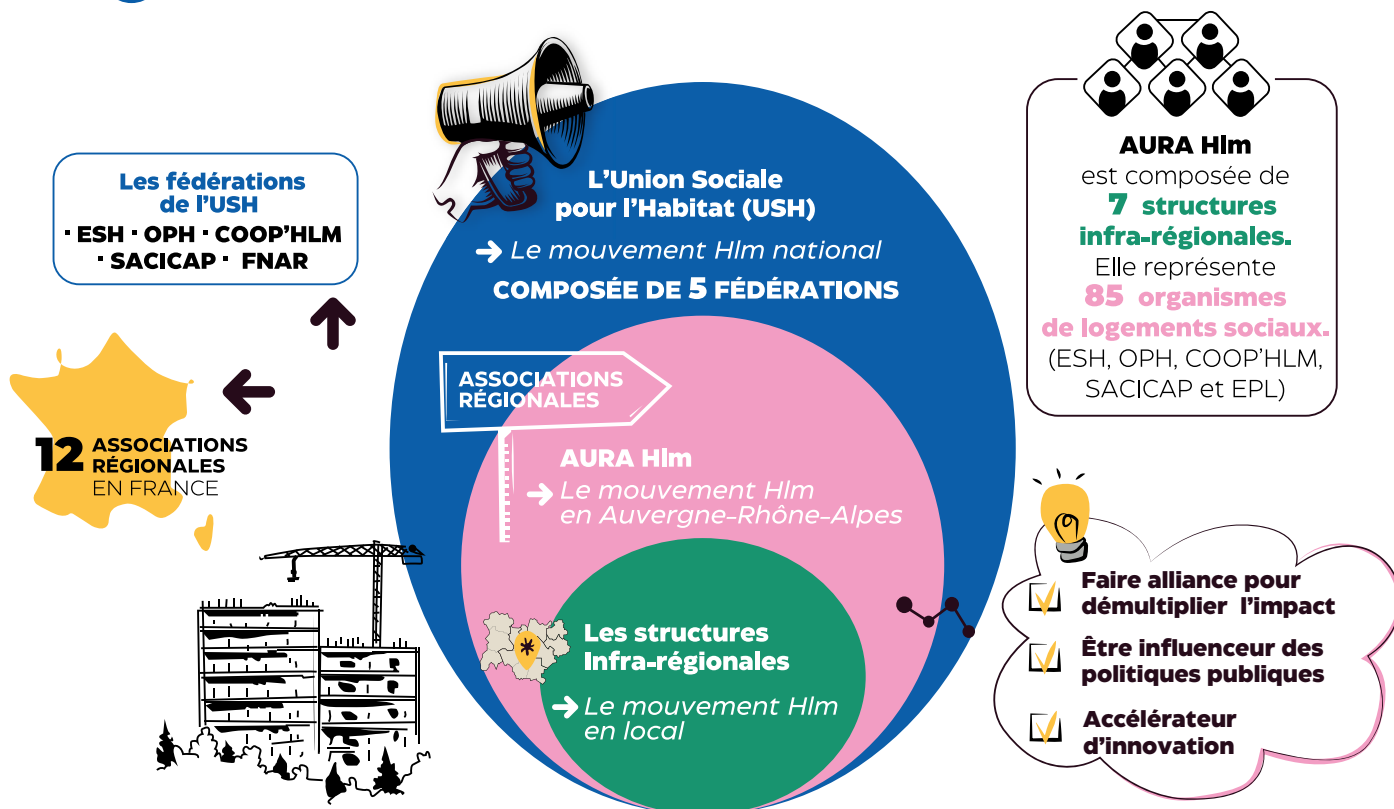
376 € EN
MOYENNE PAR MOIS DE
DIFFÉRENCE AVEC LE
MARCHÉ PRIVÉ POUR UN
APPARTEMENT DE 63 M²

AVEC **48 %** DU PARC
SOCIAL DE LA RÉGION
CLASSÉ A, B OU C, les
bailleurs sont en avance dans
la lutte contre le changement
climatique

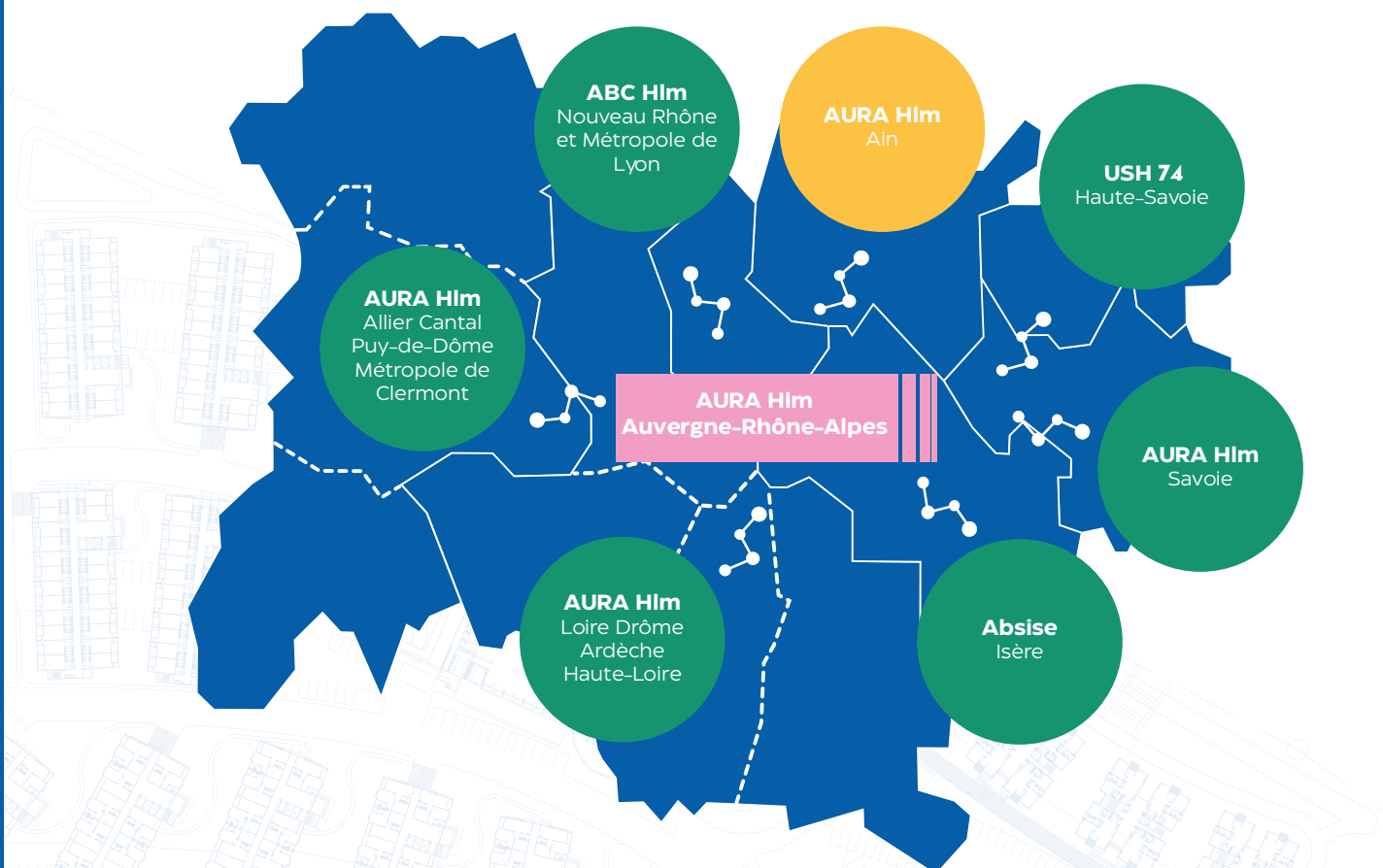
Nombre de logements, Ventes Hlm : RPLS 2025 / Personnes logées : INSEE et RPLS 2025
Logements agréés : CRHH 2025 / Logements locatifs intermédiaires : Bilan DREAL 2024 / PSLA agréés : SIAP
2025 / Demandes de logement et attributions : Portail de la demande SNE 2025 / Logements réhabilités :
Enquête OPL USH et extrapolation AURA Hlm

► L'identité de l'association

→ Le mouvement Hlm à toutes les échelles



→ AURA Hlm et ses 7 structures infrarégionales



► Nos ambitions

- 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.**
- La **rationalisation de l'offre de service**, en lien avec celle déployée au niveau régional par AURA Hlm **afin de répondre aux besoins des adhérents.**
- **Le maintien de la proximité géographique avec ses partenaires et ses adhérents.**

► Nos missions

→ 1. 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.

→ 2. 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.

→ 3. 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.

→ 4. 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 est le 11^e département le plus dynamique de France métropolitaine en matière d'évolution démographique et le second en Auvergne-Rhône-Alpes, derrière la Haute-Savoie. Les projections à 2050 le placent au 3^e rang des départements métropolitains les plus dynamiques.

Ce dynamisme s'appuie sur une situation économique favorable et un faible taux de chômage. L'attractivité du territoire tient notamment à sa proximité avec Lyon et Genève. Elle entraîne toutefois des tensions sur le logement, avec une forte hausse du prix du foncier et des difficultés d'accès dans les secteurs les plus dynamiques.

D'ici dix ans, l'Ain devrait accueillir une nouvelle paire d'EPR2 dans la Plaine de l'Ain, mobilisant jusqu'à 10 000 salariés et nécessitant des solutions de logement adaptées. Cette attractivité ne doit toutefois pas masquer de fortes disparités entre territoires dynamiques et secteurs en déprise démographique et économique.

Les bailleurs sociaux font ainsi face à plusieurs enjeux : construire davantage de logements dans les zones tendues malgré la hausse des coûts, maintenir l'attractivité du parc dans les secteurs détendus

et répondre aux défis sociétaux, économiques et environnementaux (vieillesse de la population, logement des jeunes, parcours résidentiel, réhabilitation du parc face aux enjeux climatiques). Leur capacité d'adaptation et d'innovation constitue un atout au service des habitants et des collectivités de l'Ain.

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.

Notre organisation

Composition du bureau



Président

Thomas LE GALL (Grand Bourg Habitat)



Vice-Président

Bernard PERRET (Semcoda)



Secrétaire

Jean-Luc TRIOLLET (Dynamité)



Trésorier

Christian MAGNON (Logidia)

Le Conseil d'administration de l'association s'est réuni 3 fois en 2025. L'assemblée générale de l'association s'est déroulée le 10 juin 2025.

Composition, par famille, de son Conseil d'administration :

▶ **OPH** : GRAND BOURG HABITAT, DYNACITÉ, OPAC DE LA SAVOIE,

▶ **SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES** : AIN HABITAT, POSTE HABITAT RHÔNE-ALPES

▶ **ENTREPRISES SOCIALES POUR L'HABITAT :**

ALLIADÉ HABITAT, CDC HABITAT AUVERGNE-RHÔNE-ALPES, HALPADES, ICF SUD-EST MÉDITERRANÉE, IMMOBILIÈRE RHÔNE-ALPES, LOGIDIA, 1001 VIES HABITAT, SA THOISSEYENNE

▶ **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 CA au titre de membres invités.

Un chargé de projets au service du territoire

La coordination et l'animation de l'association sont assurées par Pierre USEO, Chargé de projets territorial, qui assure également une représentation dans différentes instances.

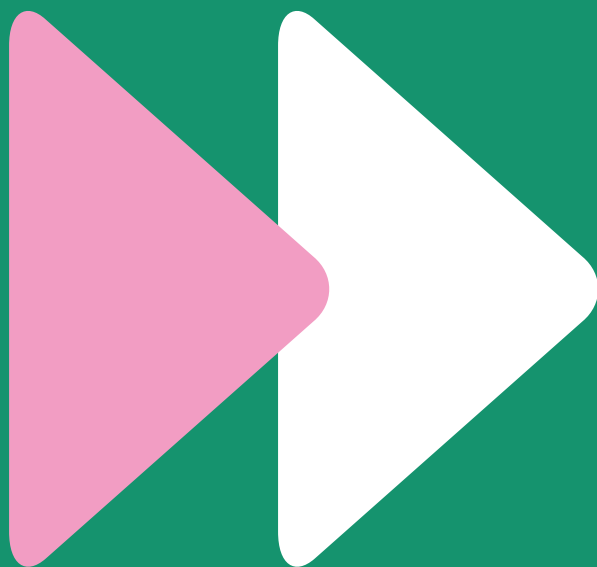


Chargé de projets
Pierre USEO

Partie 2

Nos actions 2025

Une mobilisation collective au service du secteur : temps forts, actions et partenariats



▶ Les temps forts de l'année 2025



➔ **Renouvellement de la gouvernance**

Thomas LE GALL, Directeur général de Grand Bourg Habitat qui assurait la fonction de secrétaire a pris la présidence de l'association suite au départ de Marc GOMEZ, Directeur général de Dynacité. Jean-Luc TRIOLLET nouveau Directeur général de Dynacité a intégré le bureau de l'association en tant que secrétaire.



➔ **Lancement du cycle de visite des opérations**

Le Conseil d'Administration a validé la proposition de la nouvelle gouvernance de mettre en place un cycle de visite d'opérations avec pour objectif de renforcer le partage d'expériences entre bailleurs. Il s'agit par ces visites de mettre en lumière des réalisations exemplaires et innovantes, d'illustrer la diversité des réponses locales, de favoriser les échanges directs et la montée en compétence collective et de créer des temps de dialogue entre acteurs du logement social.

Une première visite a été organisée le 12 décembre 2025 sur le chantier des Vennes à Bourg-en-Bresse. Une trentaine de participants étaient présents à cette occasion. Ce chantier de renouvellement urbain d'importance consiste en la réhabilitation de 95 logements en site occupé et la construction de 100 nouveaux logements. Cette visite a été l'occasion d'échanges fournis autour des matériaux innovants mis en œuvre (béton bas carbone, béton de chanvre, isolation textile), de la prise en compte des enjeux de confort d'été, de concertation avec les locataires, etc.



➔ **Signature de la convention de partenariat bailleurs justice sécurité**

Chantier initié en 2024, la signature de la convention relative à la sécurité, à la prévention de la délinquance et de la radicalisation a été signée le 12 octobre 2025. Cette convention signée par 13 bailleurs d'AURA Hlm Ain, la Préfète de l'Ain, l'association des maires de France dans l'Ain a permis de formaliser les engagements respectifs des parties. Elle vise à favoriser les approches communes et les réponses concertées aux problèmes de sécurité, à leur meilleure prise en compte et à assurer une gestion concertée et accélérée des atteintes à la tranquillité au sein du parc social.

▶ Les temps forts de l'année 2025



→ Réunion tribunal de Bourg avec les juges des contentieux de la protection (JCP)

Une rencontre a été organisée le 21 mars 2025 réunissant les bailleurs sociaux et l'ensemble des juges des contentieux de la protection intervenant dans l'Ain. Cette rencontre a permis de présenter les dispositions introduites par la Loi Kasbarian sur le traitement des impayés et des procédures d'expulsion. Ces échanges préparés avec les bailleurs en amont a permis également d'interroger les interprétations et pratiques des différents tribunaux et de faire préciser des points techniques indispensables à une meilleure compréhension respectueuse entre les bailleurs et les JCD.



→ Nouvel appel à projets ALECSI / FNAVDL

Un nouvel appel à projet dans le cadre du Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (FNAVDL) travaillé avec la Direction Départementale de l'Emploi du Travail et des Solidarités a été lancé en 2025 dans le cadre du FNAVDL « bailleurs ». Cet appel à projet axé sur les problématiques de santé mentale s'est largement inspiré du dispositif ALECSI en élargissant son action à l'ensemble des bailleurs d'AURA HIm Ain et sur l'ensemble du territoire Aindinois. Deux opérateurs assurent en lien avec les bailleurs la réalisation des diagnostics et l'accompagnement des ménages présentant des troubles psychiques mettant en cause leur maintien dans le logement.



→ Suivi du projet des EPR2

Le projet d'une nouvelle paire de réacteur nucléaire à eau pressurisée (EPR) de nouvelle génération à proximité de la centrale nucléaire du Bugey revêt une importance toute particulière pour le département. Ce chantier industriel majeur prévoit au pic du chantier la présence de près de 10 000 salariés et implique des besoins importants en logement et en hébergement sur un territoire qui par ailleurs est déjà sous tension. AURA HIm Ain a été présent à toutes les réunions consacrées au projet et à ses avancées et a participé aux travaux consacrés à l'estimation des besoins en logement.



→ Matinales du foncier

AURA HIm Ain a participé à côté de nombreux autres acteurs aux deux « matinales du foncier » organisées par l'Union Nationale des Géomètres Experts. Ces rencontres ont permis de mettre en avant les actions des bailleurs sociaux mais aussi de pointer les difficultés rencontrées dans le contexte difficile et mouvant.

▶ Les animations professionnelles

→ Gestion locative

Le groupe technique « gestion locative » s'est réuni à 3 reprises en 2025.

L'année 2025 consacre la première année de la mise en œuvre effective de la réforme de la gestion en flux. Les échanges ont ainsi porté sur la question de la réalisation des bilans, notamment en vue des échanges à venir avec l'Etat sur ces bilans. La réflexion autour de la mise en place d'une bourse au logement dans le Pays de Gex a également été un sujet important de ces réunions du groupe de technique.

D'autres sujets ont également fait l'objet d'échanges entre les bailleurs : Plateforme d'accompagnement Logement « bailleurs », révision de l'accord collectif départemental, relogement suite à arrêté d'insalubrité, etc.

→ Prévention des impayés

Le groupe technique « prévention des impayés » s'est réuni à 2 reprises en 2025.

Le travail autour d'un suivi consolidé des impayés dans l'Ain s'est poursuivi ainsi que les échanges autour de la situation et difficultés rencontrées. D'autres sujets en lien ont également été l'occasion d'échanges notamment la révision du règlement intérieur du Fonds de Solidarité Logement et de ses modalités de mise en œuvre.



► Nos alliances

→ La Préfecture

Le travail pour la formalisation d'une convention de partenariat autour de la sécurité et la prévention de la délinquance a finalement abouti en 2025.

→ La DDT

Poursuite de réunions régulières d'échange avec la DDT (8 rencontres en 2025) notamment sur la programmation : construction neuve, réhabilitation, dispositif sobriété foncière, perspectives, etc.

AURA HIm Ain a également été associée aux réflexions sur la question du suivi des déclarations d'intention d'aliéner dans les communes SRU carencées.

→ La DDETS

Des points réguliers ont lieu avec la DDETS et l'année 2025 a encore été riche en échanges que ce soit sur les questions de la mise en œuvre de la réforme de la gestion en flux, du suivi et du nouvel appel à projet FNAVDL, de la révision de l'accord collectif départemental, de la gestion du système national d'enregistrement de la demande, etc. 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 réunions en commun ont eu lieu : COPIL du FSL, PDALHPD, etc.

→ 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.



©Daniel Gillet - Dynacité - Ferney Voltaire
Villa Emilia

▶ Nos alliances

→ ADIL

L'ADIL de l'Ain 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, etc. L'ADIL gérant le numéro vert « SOS impayés », elle est également associée au groupe prévention des impayés et assure depuis 2025 en lien avec les bailleurs un suivi des commandements de payer.

→ 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, la mise en place des conférences intercommunales du logement ou encore les travaux autour des Programmes Locaux de l'Habitat.

→ Les autres partenaires

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, CAUE, EPF de l'Ain, etc.

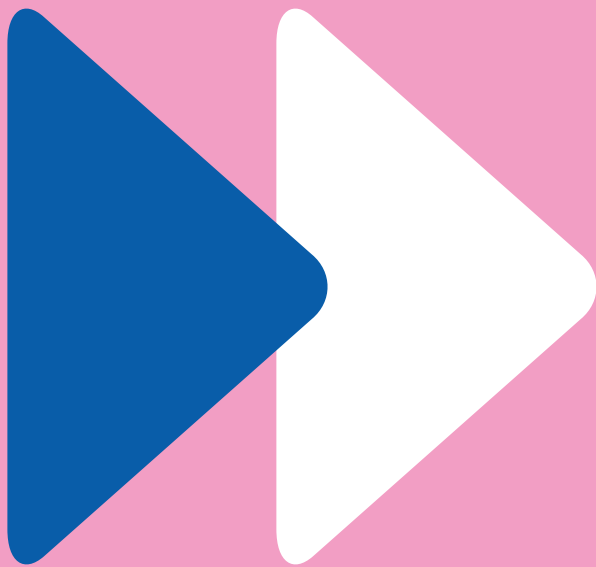




Partie 3

Nos perspectives 2026

*Mener à bien les chantiers
structurants*



► Perspectives 2026

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

→ **Consolider la notoriété d'AURA Hlm Ain**

Le chargé de projets 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.

→ **Poursuivre les travaux inter-bailleurs et développer de nouvelles dynamiques**

AURA Hlm poursuivra le travail des groupes techniques gestion locative et prévention des impayés qui viendra s'enrichir d'un groupe technique « tranquillité résidentielle ». Par ailleurs, suite au positionnement relatif à la question d'une bourse d'échange dans le Pays de Gex, un groupe de travail inter-bailleurs sera lancé pour répondre aux problématiques spécifiques à ce territoire.

Le cycle de visite a vocation à se poursuivre en 2026. Celui-ci associera au-delà des bailleurs les partenaires techniques locaux en fonction des thématiques spécifiques à ces opérations ainsi que le niveau régional d'AURA Hlm.

Une réflexion autour de la question du réemploi sera également lancée en 2026.



Grand Bourg Habitat

► Perspectives 2026

→ **Renforcer le dialogue avec les partenaires et les exécutifs locaux**

Plusieurs chantiers sont d'ores et déjà identifiés pour 2026. 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.

Suite à la signature de la convention de partenariat sur la sécurité et la prévention de la délinquance, un travail interbailleur va être engagé pour assurer la mise en œuvre, la coordination et le suivi de cette convention.

→ **Accompagner les EPCI dans la définition des politiques locales de l'habitat**

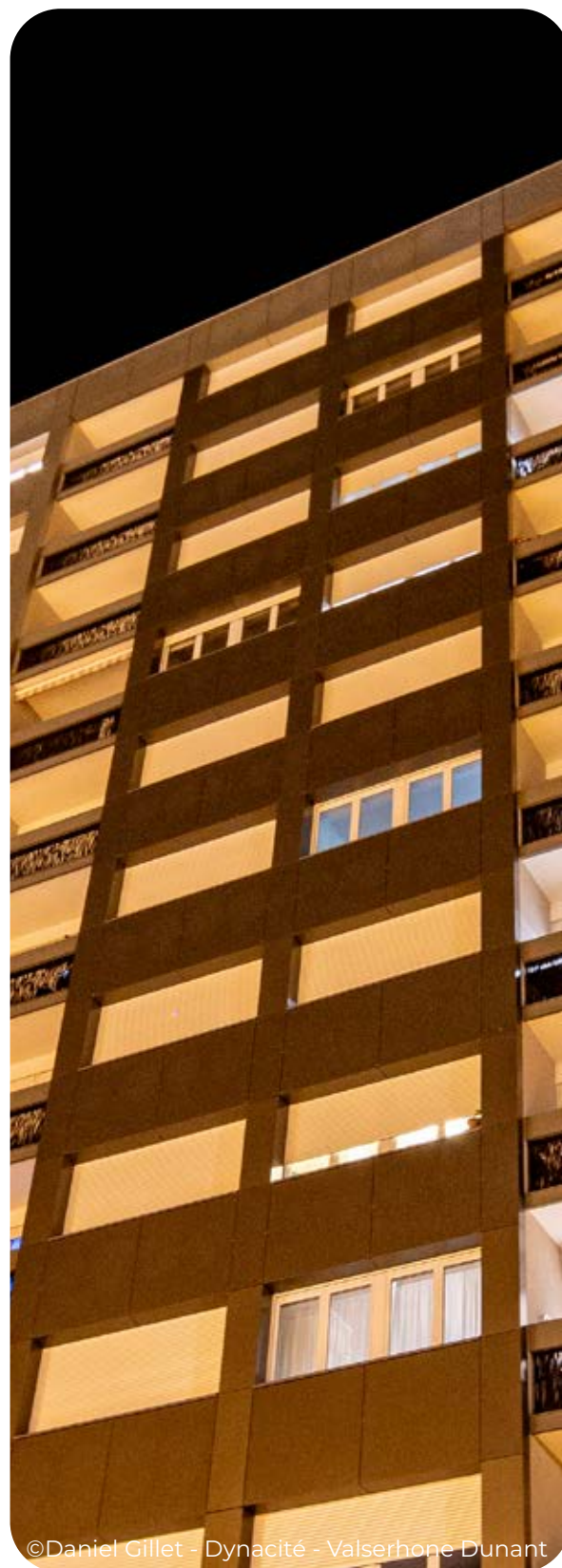
AURA Hlm Ain aura à déployer ses compétences et connaissances à la faveur des EPCI, en soutien à leurs réflexions menées dans le cadre des révisions de leurs documents d'aménagement d'urbanisme et d'habitat (SCOT, PLH et PLUiH) ainsi que des documents en lien avec les conférences intercommunales du logement.

→ **Accompagner les bailleurs face à la mise en oeuvre des réformes et aux 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.



©Daniel Gillet - Dynacité - Valserhone Dunant



Association territoriale Hlm

BAILLEURS SOCIAUX : CRÉATEURS DE VALEUR SUR LE DÉPARTEMENT DE L'AIN

AIN HABITAT - ALLIADÉ 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 - 1001 VIES HABITAT - LA THOISSEYENNE SA D'HLM