
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 05/05/2022

**BILAN DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS ET
D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)
ANNEE 2021**

L'attribution de logements sociaux s'inscrit dans un cadre législatif et réglementaire strict complété par des engagements contractuels avec l'Etat, les collectivités locales, Action Logement et d'autres réservataires correspondant aux orientations arrêtées par le Conseil d'Administration.

Ainsi, en 2021 ce sont **4 099 attributions de logements familiaux** qui ont été réalisées par Domofrance à l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine ; ce qui correspond à la présentation de 10 842 dossiers en CALEOL.

Sur ces 4 099 attributions :

- 30% (1 235) l'ont été sur des livraisons neuves
- 70% (2 864) l'ont été sur le stock de logements à la rotation, soit un taux de rotation à 7,6 %

Conformément aux orientations du plan d'action PEPSE 2021, **54,8% de ces attributions ont été réalisées au profit de salariés d'entreprises du secteur privé.**

La répartition géographique des attributions se présente comme suit :

- 69 % en Gironde, dont 16 % hors Bordeaux Métropole
- 15 % en Pyrénées Atlantiques
- 11 % en Lot et Garonne
- 3 % en Charente Maritime
- 2 % en Dordogne.

Le contingent prioritaire a représenté 23 % des attributions tous territoires confondus, et la part des mutations internes a représenté 12,8 % des attributions.

75 % des attributions relevaient du plafond PLA-I.

31 % des attributions ont été faites sur réservation au lot, ce mode de réservation devant disparaître à fin 2023 au profit de réservations en flux.

L'examen de l'occupation des logements a concerné 2 777 logements (17 commissions), contre 711 l'an passé. Le stock des demandeurs au niveau régional a progressé de 9 % (hors Charente et Charente Maritime).

Délibération

Il est demandé au Conseil d'Administration de prendre acte de ces éléments.

ANNEXE

I. La politique d'attribution

Conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le Conseil d'Administration de Domofrance a défini le 26/10/2017, les orientations générales d'attribution de logements en application de la réglementation en vigueur, dans le respect des négociations avec les réservataires et les acteurs sociaux et en articulation avec les démarches locales spécifiques. Celles-ci ont été traduites à travers un document intitulé « politique d'attribution des logements », rendu public et mis en ligne sur le site internet de Domofrance.

II. Délibération

Conformément aux articles L 441-2 et R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration a approuvé le règlement intérieur des commissions d'attribution des logements adopté le 16 septembre 2021. Ce règlement intérieur est rendu public sur le site internet de Domofrance.

Les dernières modifications ont été apportées afin d'améliorer l'information des réservataires de logements, dans le respect du Règlement Général de Protection des données.

III. Le bilan d'activité des commissions d'attribution

N.B : Données d'activités n'intégrant pas le patrimoine familial en gestion sous-traitée dont les attributions relèvent du parc étudiant dont la gestion est confiée à un tiers (CROUS).

Critères	Données	A signaler
Nombre de séances des commissions	▶ 198	dont 17 séances spécifiques « Examen d'Occupation des Logements »
Activité logements familiaux (par rang)	▶ Dossiers présentés : 10 842 ▶ Attributions Rang 1 : 4 044 ▶ Attributions Rangs 2 ou 3 : 6 550 ▶ Attributions Rang 1 sous conditions : 55 ▶ Rejets ou non-attributions : 193	▶ Dossiers présentés en 2020 : 9 517
Activité logements étudiants (par rang)	▶ Dossiers présentés : 761 ▶ Attributions Rang 1 : 521 ▶ Attributions Rangs 2 ou 3 : 235 ▶ Dont rejets ou non-attributions : 5	1 097 dossiers présentés en 2020 soit une réduction de 30 % en raison du passage sous le régime universitaire de plusieurs résidences étudiantes
Activité résidences jeunes actifs Yellome	▶ Candidatures uniques : 27	
Répartition des attributions par territoire (logement familial)	▶ Bordeaux Métropole : 53 % ▶ Gironde (hors Bdx Métropole) : 16 % ▶ Pyrénées-Atlantiques : 15 % ▶ Lot-et-Garonne : 11 % ▶ Charente Maritime : 3 % ▶ Dordogne : 2 %	Part de la Gironde hors Bordeaux Métropole et des Pyrénées Atlantiques en baisse par rapport à 2020
Mutations internes et relogements (logement familial)	▶ 12,8% des attributions	9,6 % en 2020 En hausse, liée impact relogement en renouvellement urbain
Part des réservataires	▶ 20% des attributions au titre du contingent d'Action Logement Services (taux de transformation : 77 %) ▶ 11% des attributions sur les réservations des collectivités locales et territoriales (hors Préfecture)	Part 2020 : 17,4 % Taux de transformation 2020 : 74 % Part 2020 : 11%
Attributions aux salariés d'entreprises du secteur privé	▶ 54,8 % (dont 18,9 % sur le contingent d'Action Logement Services)	54,1 % en 2020
Contingent préfectoral	▶ Gironde : - 538 attributions dont 93 situations au titre du DALO (compris refus DALO) ▶ Lot-et-Garonne : - 80 attributions dont 5 situations au titre du DALO	Soit 79 % de l'objectif : plan de rattrapage imposé par la DDETS en Gironde, ciblant de manière quasi-exclusive les publics sortants de structure et bénéficiaires de protection internationale. Rattrapage assuré au titre des 25% de public prioritaire hors contingent préfectoral Objectif tenu conformément à l'accord collectif départemental, taux d'attributions = 47 % (objectif à 42,5 %)

	<p>▶ Pyrénées-Atlantiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 274 publics prioritaires / 610 attributions dans le cadre de l'accord départemental <p>▶ Dordogne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 23 attributions dont 2 situations au titre du DALO <p>▶ Charente :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 5 attributions <p>▶ Charente Maritime :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50 attributions dont 3 situations au titre du DALO 	<p>Taux d'attribution à ces publics : 46 % (objectif à 42,5 % tenu)</p> <p>Soit 135 % de l'objectif</p> <p>Soit 120 % de l'objectif</p> <p>Soit 100 % de l'objectif</p>
--	---	---

Critères	Données	A signaler																																							
Ressources des locataires entrants	<p>▶ 75 % inférieur à 60 % du PLUS</p> <p>▶ 23 % entre 60 % et 100 % du PLUS</p> <p>▶ 2 % au-delà des plafonds PLUS</p>	Quasi-stabilité en comparaison avec 2020 (2 % supplémentaires sur la part inférieure à 60 %)																																							
Accueil 1er quartile (objectif : 25 % hors QPV)	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Seuil 1^{er} quartile / Pers. seule</th> <th>Taux hors QPV</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Communauté Agglo. Le Grand Périgueux</td> <td>7 789 €</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>Bordeaux Métropole</td> <td>9 415 €</td> <td>31,3%</td> </tr> <tr> <td>Communauté Agglo. du Bassin d'Arcachon Sud</td> <td>10 606 €</td> <td>16,4%</td> </tr> <tr> <td>Communauté Agglo. du Libournais</td> <td>8 118 €</td> <td>14,3%</td> </tr> <tr> <td>Communauté Agglo. du Bassin d'Arcachon Nord Atlantique</td> <td>10 794 €</td> <td>14,3%</td> </tr> <tr> <td>Communauté Agglo. d'Agen</td> <td>8 196 €</td> <td>18%</td> </tr> <tr> <td>Communauté Agglo. du Grand Villeneuvois</td> <td>7 774 €</td> <td>36,1%</td> </tr> <tr> <td>Communauté Agglo. Pays Basque</td> <td>9 977 €</td> <td>8,82%</td> </tr> <tr> <td>Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées</td> <td>7 661 €</td> <td>11,63%</td> </tr> <tr> <td>Communauté d'agglomération du Grand Cognac</td> <td>7 074 €</td> <td>72,7%</td> </tr> <tr> <td>Communauté d'agglomération de La Rochelle</td> <td>9 360 €</td> <td>21,7%</td> </tr> <tr> <td>Communauté d'agglomération Royan Atlantique</td> <td>8 532 €</td> <td>26,3%</td> </tr> </tbody> </table>		Seuil 1 ^{er} quartile / Pers. seule	Taux hors QPV	Communauté Agglo. Le Grand Périgueux	7 789 €	25%	Bordeaux Métropole	9 415 €	31,3%	Communauté Agglo. du Bassin d'Arcachon Sud	10 606 €	16,4%	Communauté Agglo. du Libournais	8 118 €	14,3%	Communauté Agglo. du Bassin d'Arcachon Nord Atlantique	10 794 €	14,3%	Communauté Agglo. d'Agen	8 196 €	18%	Communauté Agglo. du Grand Villeneuvois	7 774 €	36,1%	Communauté Agglo. Pays Basque	9 977 €	8,82%	Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées	7 661 €	11,63%	Communauté d'agglomération du Grand Cognac	7 074 €	72,7%	Communauté d'agglomération de La Rochelle	9 360 €	21,7%	Communauté d'agglomération Royan Atlantique	8 532 €	26,3%	<p>Bordeaux Métropole : dont 13,7 % en raison des attributions aux étudiants.</p> <p>Grand Cognac : résultat à relativiser au vu du nombre d'attributions (14)</p>
	Seuil 1 ^{er} quartile / Pers. seule	Taux hors QPV																																							
Communauté Agglo. Le Grand Périgueux	7 789 €	25%																																							
Bordeaux Métropole	9 415 €	31,3%																																							
Communauté Agglo. du Bassin d'Arcachon Sud	10 606 €	16,4%																																							
Communauté Agglo. du Libournais	8 118 €	14,3%																																							
Communauté Agglo. du Bassin d'Arcachon Nord Atlantique	10 794 €	14,3%																																							
Communauté Agglo. d'Agen	8 196 €	18%																																							
Communauté Agglo. du Grand Villeneuvois	7 774 €	36,1%																																							
Communauté Agglo. Pays Basque	9 977 €	8,82%																																							
Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées	7 661 €	11,63%																																							
Communauté d'agglomération du Grand Cognac	7 074 €	72,7%																																							
Communauté d'agglomération de La Rochelle	9 360 €	21,7%																																							
Communauté d'agglomération Royan Atlantique	8 532 €	26,3%																																							

IV. Examen de l'Occupation des Logements

La loi ELAN du 23/11/2018 a élargi le périmètre de compétence des commissions d'attribution des logements à l'examen triennal de l'occupation des logements concernant certaines catégories de ménages locataires dans les zones tendues.

L'examen de l'Occupation des Logements a débuté en novembre 2020 en Gironde et sur le Pays Basque. Il s'est poursuivi en Gironde par la tenue de 17 commissions en 2021 pour tous les locataires entrés en 2017 ou les années antérieures.

Il concerne les situations :

- de suroccupation (telle que définie à l'art. D542-14 du code de la sécurité sociale),
- de sous occupation,
- de dépassement des plafonds de ressources,
- de locataires en situation de handicap dont le logement n'est pas adapté,
- et des logements adaptés au handicap et pour lesquels l'occupant en situation de handicap a quitté les lieux

En 2021 ont été examinées :

- 3 situations liées au handicap
- 5 situations de suroccupation
- 1 467 situations de sous occupation
- 1 302 situations de dépassements de plafonds de ressources

Un travail de recensement est en cours concernant les logements adaptés au handicap mais occupés par des personnes valides : aboutissement au 2^{ème} semestre 2022.

Après chaque commission un avis est émis et notifié aux locataires concernés, les invitant à contacter leur agence pour réaliser un entretien de mobilité dans une démarche de qualité de service.

En cas d'accord de principe de mobilité résidentielle par le locataire en place, le service Location recherche le logement adapté et le propose prioritairement.

V. **Bourse d'Echange des Logements (BEL)**

Depuis juin 2019, la Bourse d'Echange des Logements (plateforme internet) est active en Gironde sous l'impulsion de l'Union Régionale HLM (URHLM).

Elle permet aux locataires des organismes de logements sociaux d'échanger leur logement sous certaines conditions. Il s'agit d'un outil permettant aux locataires de logements sociaux de devenir pleinement acteur dans leur recherche d'un nouveau logement.

Pour que l'échange ait lieu, les CALEOL des organismes concernés doivent prononcer une décision d'attribution après analyse des dossiers et de conformité aux plafonds de ressources en vigueur.

En 2021, 34 échanges de logements ont concerné des locataires de Domofrance.

Au 31 mars 2022 :

- ▶ 1 731 annonces de demandes d'échange étaient actives sur la plateforme,
- ▶ 3 191 locataires étaient en contact,
- ▶ 924 visites étaient en cours.

NIVEAU DE PRIORITE DES MUTATIONS INTERNES

- 1er niveau (6,9% des mutations internes 2021) : Cas de force majeure (sécurité, sinistre, violences, état de santé interdisant l'accès au logement)
- 2ème niveau (29,4% des mutations 2021) :
 - Relogements dans le cadre des opérations de rénovation urbaine
 - Amélioration de la solvabilité des locataires en difficulté financière
 - Mise en vente du logement
- 3ème niveau (3,3% des mutations 2021) :
 - Situations de sous-occupation (notamment catégories de publics potentiellement exposés à la perte du droit au maintien dans les lieux en cas de refus de 3 offres adaptées – L442-3-1 et L442-3-2 du CCH)
 - Occupation non justifiée d'un logement adapté aux personnes handicapées
- 4ème niveau (5,4% des mutations 2021) : Situations de suroccupation lourde, motifs de santé (hors cas urgents)
- 5ème niveau (55% des mutations 2021) : Autres situations (non prioritaires).

CRITERES D'APPARTENANCE AUX PUBLICS PRIORITAIRES (Contingent prioritaire préfectoral)

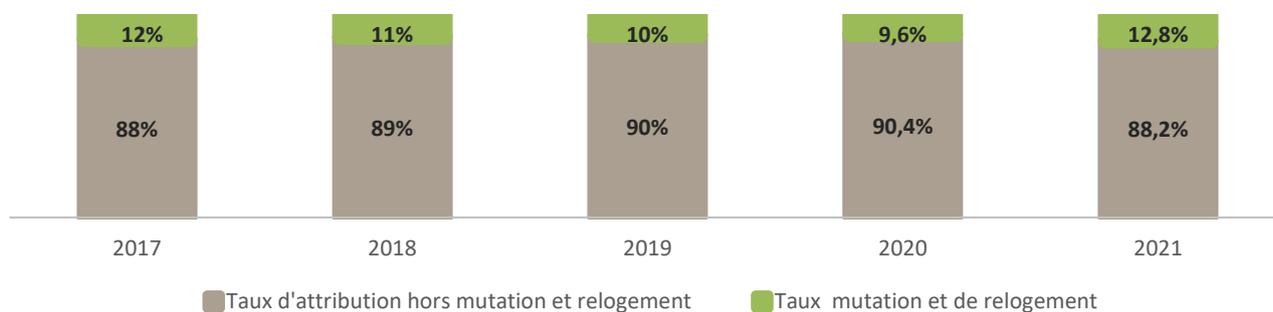
- Les personnes en situation de handicap ou ayant à leur charge une personne en situation de handicap,
- Les personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence,
- Les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition,
- Les personnes bénéficiaires de la protection internationale
- Les personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée,
- Les personnes exposées à des situations d'habitat indigne,
- Les personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple,
- Les personnes victimes d'infraction de traite des êtres humains ou de proxénétisme ainsi que les personnes inscrites dans un parcours de sortie de la prostitution,
- Les ménages avec enfant(s) mineur(s) logés dans des locaux sur-occupés ou non décents,
- Les personnes dépourvues de logement, y compris celles hébergées par des tiers,
- Les personnes menacées d'expulsion sans relogement.

L'Accord Cadre Départemental sur le contingent prioritaire a réduit la liste des critères d'éligibilité en Gironde, de manière accrue entre décembre 2020 et novembre 2021 au profit des publics sortants de structure d'hébergement et de bénéficiaires de Protection Internationale.

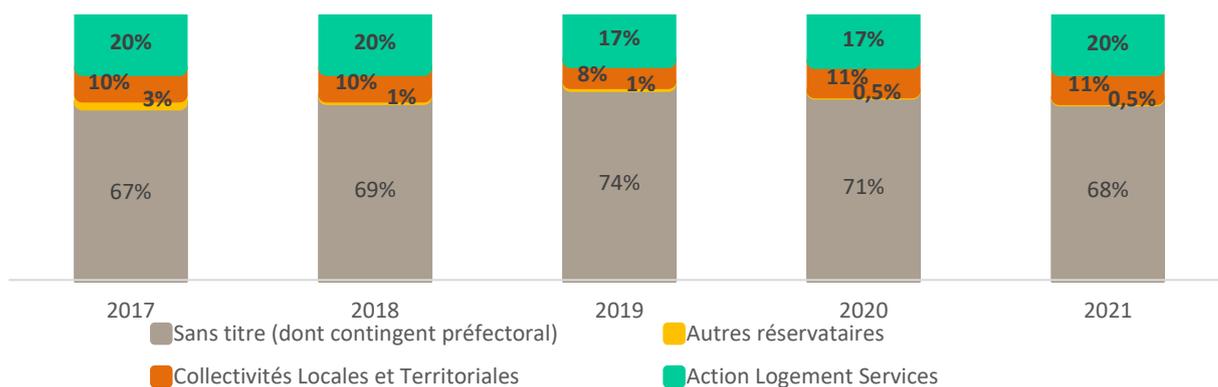
ANALYSE DES EVOLUTIONS PLURIANNUELLES DES ATTRIBUTIONS

Source : DSIN – Infocentre

○ Taux de mutations internes et de relogements ORU sur les attributions de l'année

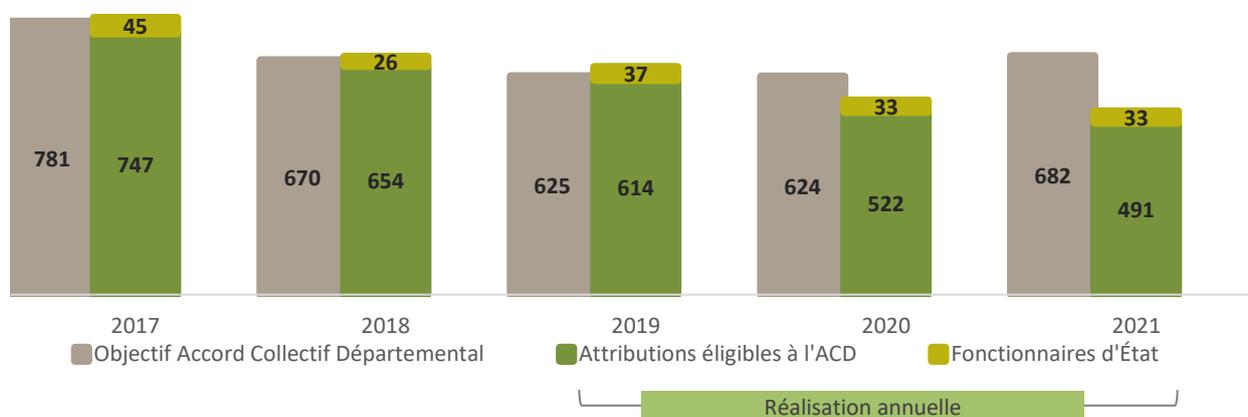


○ Attributions par contingent de réservation

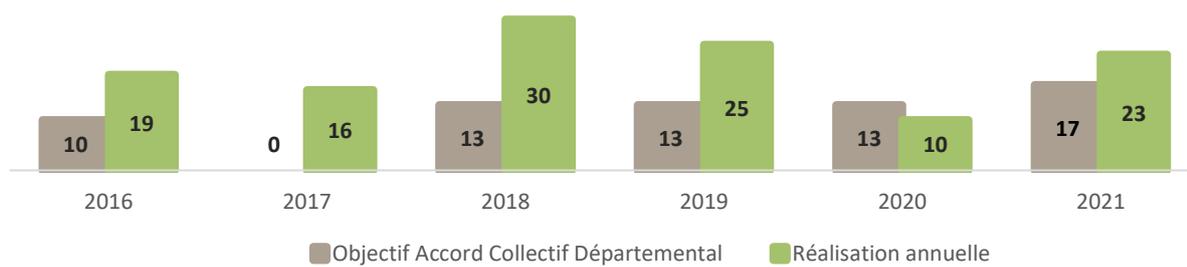


○ Part des attributions émergeant au Contingent Préfectoral

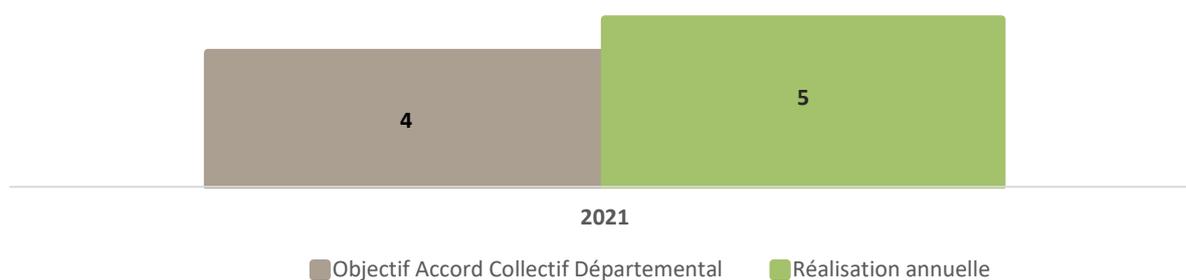
► En Gironde



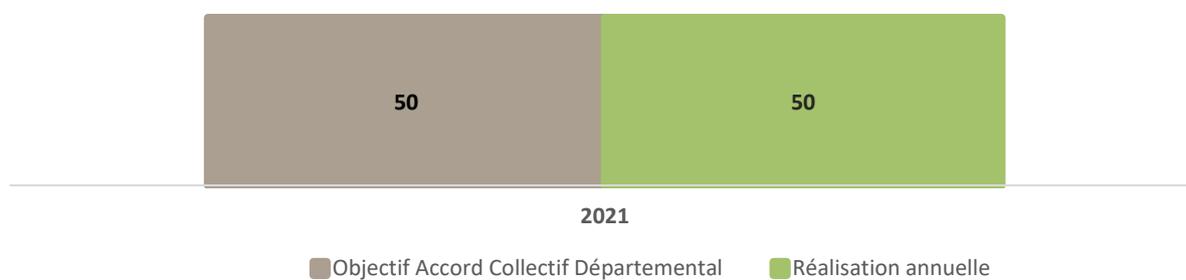
► En Dordogne



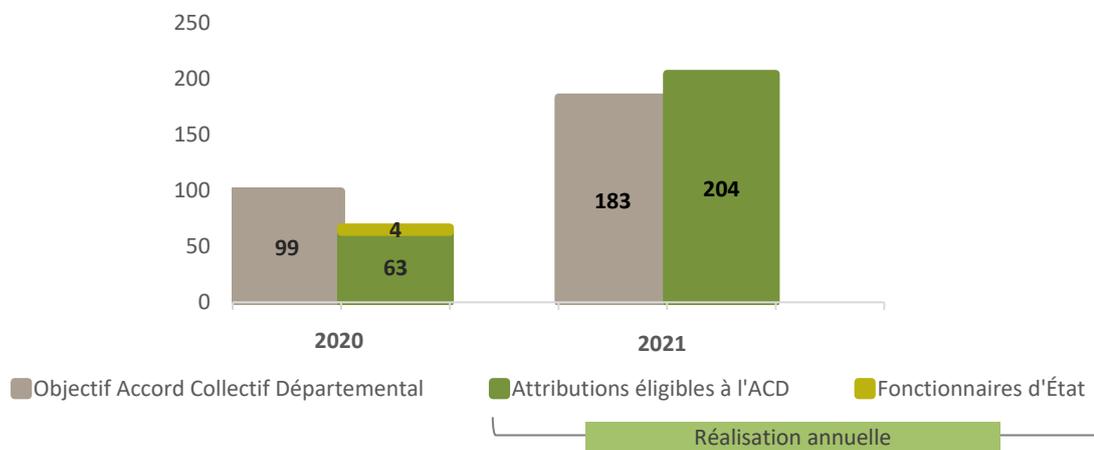
► En Charente



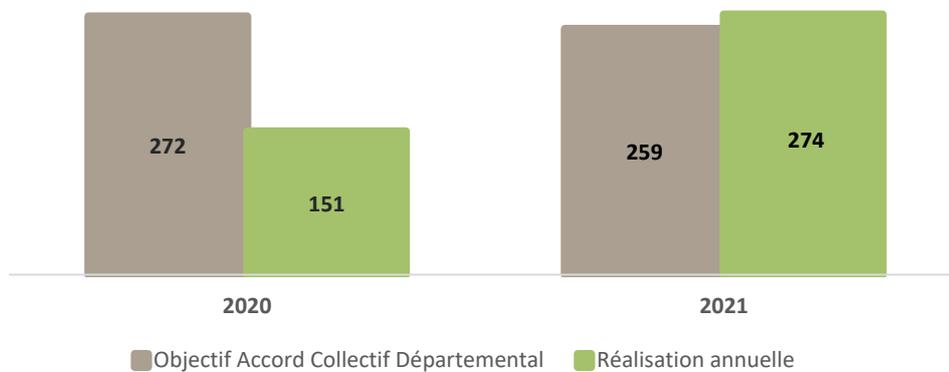
► En Charente Maritime



► En Lot et Garonne



► En Pyrénées Atlantiques



ANALYSE DES EVOLUTIONS PLURIANNUELLES DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Source : données SNE au 31/01/22

	Evolution du stock des demandes de logements actives en fin de période annuelle		
	2020	2021	Evolution
Gironde	55 018	58 208	6 %
- dont Bordeaux Métropole	39 762	41392	4 %
Dordogne	5 040	5940	18 %
Landes	8 306	9457	14 %
Lot et Garonne	3 896	4580	18 %
Pyrénées Atlantiques	17 608	19330	10 %
Charente		6083	
Charente Maritime		19975	

	Part des demandes en cours par tranche d'âge du demandeur						
	Gironde	Dordogne	Landes	Lot et Garonne	Pyrénées Atlantiques	Charente	Charente Maritime
- 30 ans	26 %	21 %	19 %	19 %	20 %	27 %	21 %
30 - 44 ans	37 %	33 %	36 %	34 %	34 %	33 %	31 %
45 - 59 ans	24 %	26 %	27 %	28 %	28 %	24 %	28 %
60 - 74 ans	10 %	15 %	16 %	16 %	15 %	13 %	17 %
75 ans et +	2 %	4 %	3 %	4 %	3 %	3 %	3 %

La tranche d'âge 30-44 ans est systématiquement majoritaire parmi les demandeurs, à noter également la part importante des moins de 30 ans en Gironde et en Charente.

	Part des demandes en cours par taille du ménage						
	Gironde	Dordogne	Landes	Lot et Garonne	Pyrénées Atlantiques	Charente	Charente Maritime
1 pers.	51 %	50 %	51 %	45 %	54 %	49 %	52 %
2 pers.	21 %	22 %	22 %	22 %	21 %	22 %	22 %
3 pers.	13 %	14 %	13 %	15 %	12 %	14 %	13 %
4 pers.	9 %	8 %	8 %	9 %	10 %	8 %	7 %
5 pers.	4 %	4 %	4 %	6 %	3 %	5 %	3 %
6 pers. et +	2 %	2 %	2 %	4 %	2 %	3 %	2 %

Il est à noter que les demandes de personnes seules sont systématiquement majoritaires et même supérieures à 50 % dans la majorité des départements. Conjuguées aux demandes de 2 personnes, elles atteignent ou dépassent les 70 % (exception faite du Lot et Garonne qui se caractérise par une proportion plus élevée de ménages de 3 à 4 personnes), ce qui doit influencer sur la typologie de logements à prévoir en termes de développement.

Part des demandes en cours par situation de logement actuel							
	Gironde	Dordogne	Landes	Lot et Garonne	Pyrénées Atlantiques	Charente	Charente Maritime
Sans logement	5 %	3 %	4 %	2 %	4,1 %	3,8 %	4,1 %
Hébergé (structure, intermédiation, foyers ...)	9 %	6 %	6,2 %	5,6 %	7,1 %	7 %	7,8 %
Hébergé (privé)	23 %	22 %	21,1 %	18 %	20,3 %	22,8 %	21,3 %
Logé gratuit, logt de fonction	0,3 %	0,4 %	0,4 %	0,2 %	0,4 %	0,3 %	0,5 %
Locataire parc social	29 %	28 %	25 %	25 %	26 %	34 %	30 %
Locataire parc privé	31 %	36 %	39 %	44 %	39 %	28 %	32 %
Propriétaire occupant	3 %	5 %	5 %	4 %	3 %	5 %	4 %

Les demandeurs locataires du parc privé sont majoritaires. A noter que les locataires du parc HLM représentent tout de même 24 à 33 % du total des demandeurs selon les territoires.

Part des Demandes en cours par situation professionnelle							
	Gironde	Dordogne	Landes	Lot et Garonne	Pyrénées Atlantiques	Charente	Charente Maritime
Actif (tout type)	49 %	30 %	38 %	35 %	41 %	33 %	40 %
Chômage	14 %	17 %	17 %	15 %	14 %	18 %	16 %
Autre situation	32 %	50 %	44 %	46 %	50 %	44 %	41 %
Étudiant	5 %	2 %	1 %	2 %	3 %	3 %	3 %
Retraité	0,5 %	1 %	0,5 %	2 %	0,6 %	10 %	1 %

La Gironde et les Pyrénées Atlantiques sont les seuls départements dont la catégorie « actifs » est majoritaire, on compte également le plus fort taux d'étudiants en Gironde. C'est en Dordogne que la part de demandeurs d'emploi et inactifs est la plus élevée.

Part du Revenu fiscal de référence des demandeurs par rapport aux plafonds de ressources							
	Gironde	Dordogne	Landes	Lot et Garonne	Pyrénées Atlantiques	Charente	Charente Maritime
=< PLAI	67 %	74 %	65 %	74 %	60 %	76 %	67 %
> PLAI et =< PLUS	22 %	17 %	22 %	17 %	21 %	16 %	23 %
> PLUS et =< PLS	4 %	2 %	3 %	3 %	4 %	2 %	4 %
> PLS	2 %	1 %	2 %	1 %	2 %	1 %	2 %
<i>Non saisi</i>	4 %	5 %	8 %	5 %	14 %	4 %	4 %

La Charente, la Dordogne et le Lot et Garonne apparaissent comme les départements dont les demandeurs ont les ressources les plus faibles (Plus de 73 % inférieurs aux plafonds du PLAI).