
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 06/06/2023

**BILAN DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS ET
D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)
ANNEE 2022**

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 2022 ce sont **3 484 attributions de logements familiaux** qui ont été réalisées par Domofrance à l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine ; ce qui correspond à la présentation de 10 247 dossiers en CALEOL.

Sur ces 3 484 attributions :

- 18 % (639) l'ont été sur des livraisons neuves
- 82 % (2 845) l'ont été sur le stock de logements à la rotation, soit un taux de rotation à 7,3 %

Conformément aux orientations du plan d'action PEPSE 2022, **57,1 % de ces attributions ont été réalisées au profit de salariés d'entreprises du secteur privé.**

La répartition géographique des attributions se présente comme suit :

- 66 % en Gironde, dont 24 % hors Bordeaux Métropole
- 14 % en Pyrénées Atlantiques
- 14 % en Lot et Garonne
- 5 % en Dordogne
- 1 % dans le département des Landes

Le contingent prioritaire a représenté 24 % des attributions tous territoires confondus, et la part des mutations internes a représenté 11 % des attributions.

74 % des attributions relevaient du plafond PLA-I.

L'examen de l'occupation des logements a concerné 663 logements (3 commissions) contre 2 777 l'an passé.

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 ou étudiant en gestion sous-traitée.

Critères	Données	A signaler
Nombre de séances des commissions	▶ 229	Dont 3 séances spécifiques « Examen d'Occupation des Logements »
Activité logements familiaux (par rang)	▶ Dossiers présentés : 9 462 ▶ Attributions Rang 1 : 3 434 ▶ Attributions Rangs 2 ou 3 : 5 848 ▶ Attributions Rang 1 sous conditions : 50 ▶ Rejets ou non-attributions : 130	Dossiers présentés en 2021 : 10 842
Activité logements étudiants (par rang)	▶ Dossiers présentés : 742 ▶ Attributions Rang 1 : 479 ▶ Attributions Rangs 2 ou 3 : 257 ▶ Dont rejets ou non-attributions : 6	Dossiers présentés en 2021 : 761
Activité résidences jeunes actifs Yellome	▶ Candidatures uniques : 43	
Répartition des attributions par territoire (logement familial)	▶ Gironde : 63 % (dont 76 % sur Bordeaux-Métropole) ▶ Pyrénées-Atlantiques : 14 % ▶ Lot-et-Garonne : 14 % ▶ Dordogne : 5 % ▶ Landes : 1 % ▶ Charente-Maritime : 2,8 % ▶ Charente : 0,2 %	Part des Pyrénées Atlantiques en baisse par rapport à 2022

Critères	Données	A signaler
Mutations internes et relogements (logement familial)	▶ 11 % des attributions	12,8 % en 2021
Part des réservataires	▶ 19 % des attributions au titre du contingent d'Action Logement Services (taux de transformation : 77 %) ▶ 6 % des attributions sur les réservations des collectivités locales et territoriales (hors Préfecture)	Part 2021 : 20 % Taux de transformation 2021 : 77 % Part 2021 : 11%
Attributions aux salariés d'entreprises du secteur privé	▶ 57,1 % (dont 20,2 % sur le contingent d'Action Logement Services)	54,8 % en 2021
Contingent préfectoral (objectif à 30%) et public prioritaire (objectif total incluant contingent préfectoral à 47,5%)	▶ Gironde : - 596 entrants auxquels on peut ajouter 522 publics prioritaires hors du contingent préfectoral ▶ Lot-et-Garonne : - 86 entrants auxquels on peut ajouter 100 publics prioritaires hors du contingent préfectoral ▶ Pyrénées-Atlantiques : - 103 entrants auxquels on peut ajouter 190 publics prioritaires hors du contingent préfectoral ▶ Dordogne : - 31 entrants auxquels on peut ajouter 17 publics prioritaires hors du contingent préfectoral ▶ Charente : - 1 entrant auquel on peut ajouter 2 publics prioritaires hors du contingent préfectoral ▶ Charente Maritime : - 20 entrants auxquels on peut ajouter 42 publics prioritaires hors du contingent préfectoral	Soit 26,6% sur le contingent du préfet et 23,3% de public prioritaire hors du contingent préfectoral soit un total à 49,9% Soit 21% sur le contingent du préfet et 25% de public prioritaire hors du contingent préfectoral soit un total à 46% Soit 25,1% sur le contingent du préfet et 21,2% de public prioritaire hors du contingent préfectoral soit un total à 46,3% Soit 29,8% sur le contingent du préfet et 16,3% de public prioritaire hors du contingent préfectoral soit un total à 46,1% Soit 25% sur le contingent du préfet et 50% de public prioritaire hors du contingent préfectoral soit un total à 75% Soit 26% sur le contingent du préfet et 56% de public prioritaire hors du contingent préfectoral soit un total à 82%
Ressources des locataires entrants	▶ 74 % inférieur à 60 % du PLUS ▶ 25 % entre 60 % et 100 % du PLUS ▶ 1 % au-delà des plafonds PLUS	Quasi-stabilité en comparaison avec 2020 (1 % de moins sur la part inférieure à 60 %)
Attributions avec garanties	▶ Aucun garant : 92 % ▶ Garantie Visale : 6 % ▶ FSL : 2 %	

► Accueil 1er quartile : objectif : 25 % hors QPV

	Seuil 1 ^{er} quartile / Pers. seule	Taux hors QPV
Communauté d'agglomération du Grand Cognac	7 874 €	50 %
Communauté d'agglomération de La Rochelle	9 855 €	14,7 %
Communauté d'agglomération Royan Atlantique	9 507 €	20 %
Communauté Agglo. Le Grand Périgueux	7 846 €	10,1 % *
Bordeaux Métropole	10 020 €	28,5 % *
Communauté Agglo. du Bassin d'Arcachon Sud	10 800 €	12,3 %
Communauté Agglo. du Bassin d'Arcachon Nord Atlantique	11 001 €	10,4 %
Communauté Agglo. du Libournais	8 088 €	9,5 %
Communauté de Communes Jalles-Eau-Bourde	12 109 €	29,4 %
Communauté de Communes de Montesquieu	10 943 €	11,5 %
Communauté de Communes du Cubzaguais	9 304 €	100 %
Communauté de Communes du Pays Foyen	7 088 €	50 %
Communauté d'Agglo. du Grand Dax	8 687 €	50 %
Communauté d'Agglo. Val de Garonne	6 756 €	16,7 %
Communauté Agglo. d'Agen	8 640 €	16,3 % *
Communauté Agglo. du Grand Villeneuvois	7 875 €	21,4 %
Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées	8 018 €	19,4 %
Communauté Agglo. Pays Basque	10 511 €	51,7 %
Communauté de Communes Lacq-Orthez	8 608 €	33 %

A signaler

* Le Grand Périgueux : dont part logements étudiants de 1,8 %

* Bordeaux Métropole : dont part logements étudiants de 13,4 %

* Communauté d'Agglo. d'Agen : dont part logements étudiants de 7,2 %

Résultat à relativiser au vu du nombre d'attributions

- Communauté d'agglomération du Grand Cognac : 2 attributions
- Communauté de Communes du Cubzaguais : 1 attribution
- Communauté de Communes du Pays Foyen : 1 attribution
- Communauté de Communes Lacq-Orthez : 1 attribution

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 3 commissions en 2022 pour tous les locataires entrés en 2019 (ou les années antérieures pour le patrimoine acquis auprès de Logevie/Eneal).

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 2022 ont été examinées :

- 1 situation liée au handicap
- 1 situation de suroccupation
- 459 situations de sous occupation
- 202 situations de dépassements de plafonds de ressources

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.

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 2022, 67 échanges de logements ont concerné des locataires de Domofrance (sur un total de 167 échanges depuis le lancement de la plateforme tous bailleurs confondus)

Au 31 décembre 2022 :

- ▶ 1 700 annonces de demandes d'échange étaient actives sur la plateforme,
- ▶ 4 355 locataires ont été en contact depuis le lancement de la plateforme,
- ▶ 1 323 visites ont été réalisés depuis le lancement de la plateforme.

Niveau de priorité des mutations internes

- 1er niveau (10 % des mutations internes 2022) : Cas de force majeure (sécurité, sinistre, violences, état de santé interdisant l'accès au logement)
- 2ème niveau (34 % des mutations 2022) :
 - 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 (2 % des mutations 2022) :
 - Situations de sous-occupation (notamment catégories de publics potentiellement exposées 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 (4 % des mutations 2022) : Situations de suroccupation lourde, motifs de santé (hors cas urgents)
- 5ème niveau (50 % des mutations 2022) : Autres situations (non prioritaires).

Critères d'appartenance aux publics prioritaires (Contingent prioritaire préfectoral)

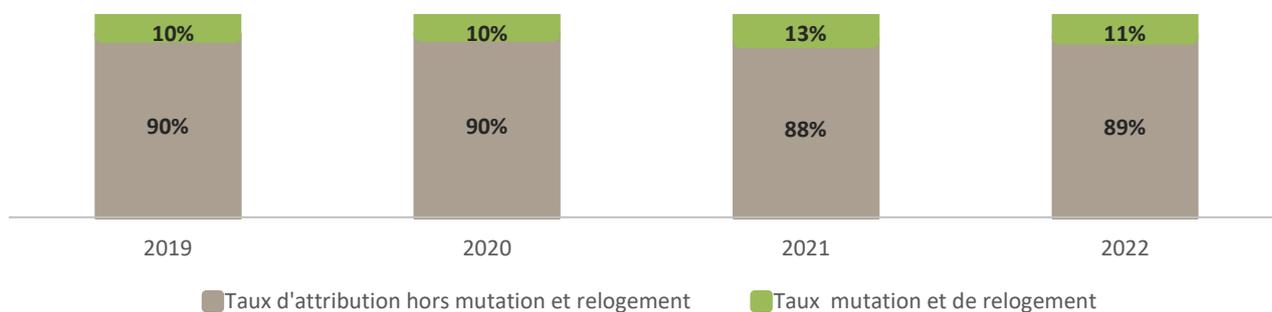
- Les personnes en situation de handicap ou ayant à leur charge une personne en situation de handicap,
- Les personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence,
- Les personnes hébergées 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.

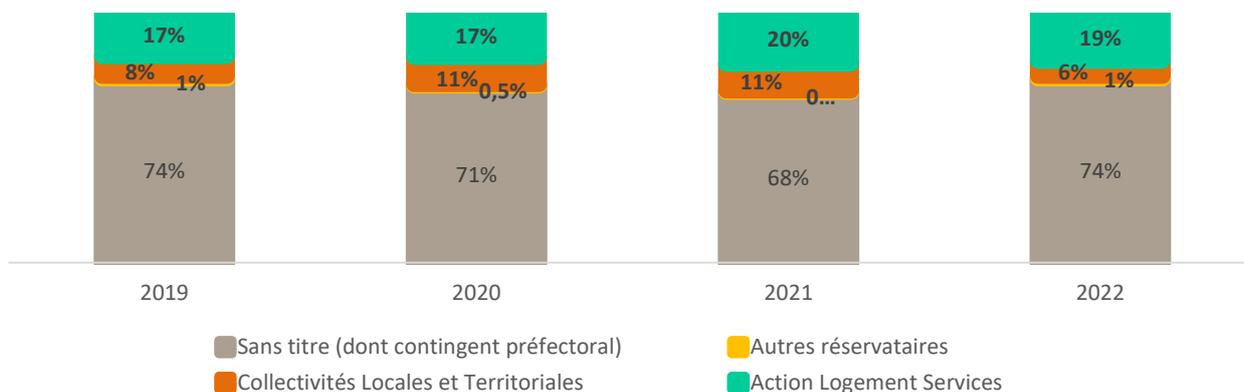
ANALYSE DES EVOLUTIONS PLURIANNUELLES DES ATTRIBUTIONS

Source : DSIN – Infocentre

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

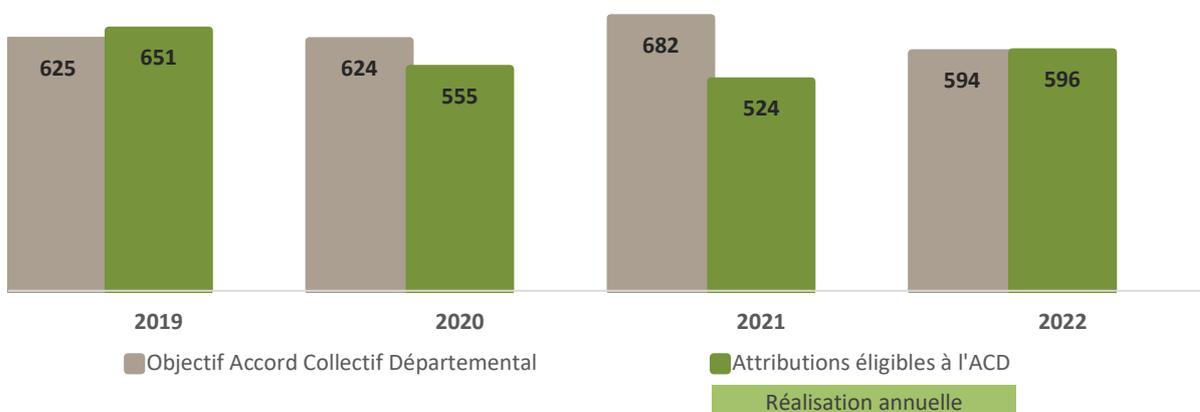


- Attributions par contingent de réservation



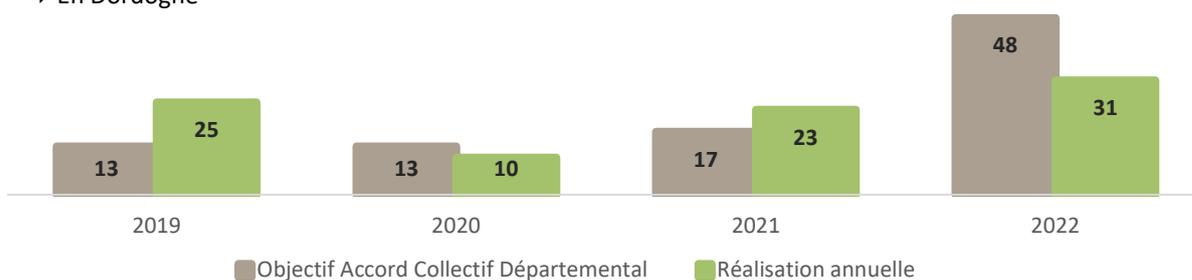
- Attributions émergeant au Contingent Préfectoral

► En Gironde

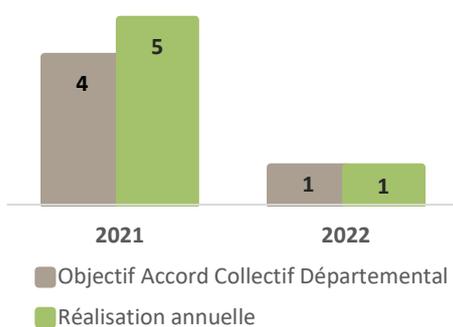


- Part des attributions émergeant au Contingent Préfectoral

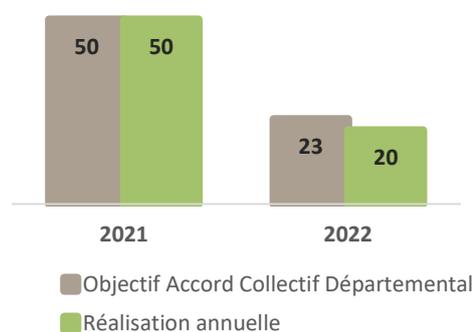
► En Dordogne



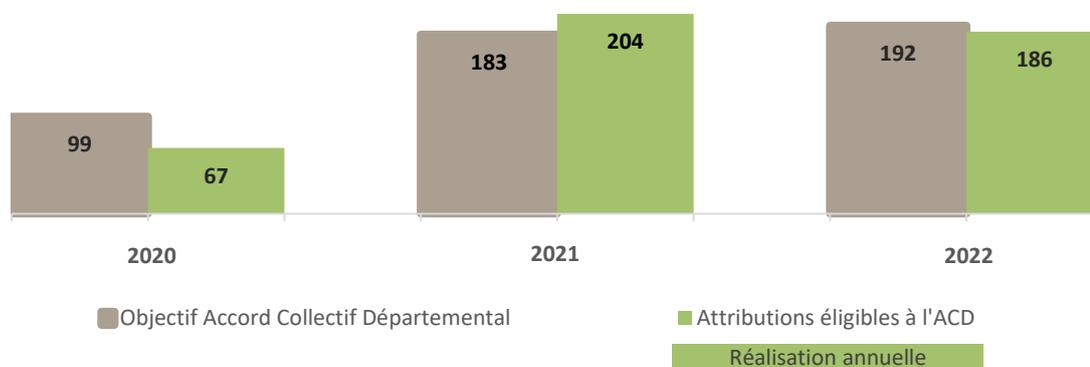
► En Charente



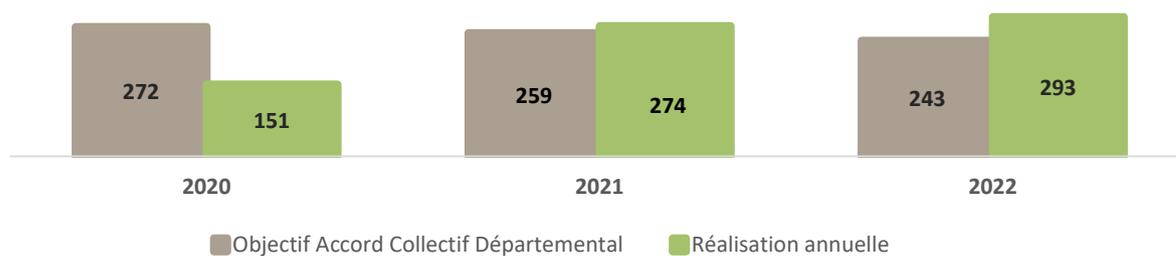
► En Charente Maritime



► En Lot et Garonne



► En Pyrénées Atlantiques



ANALYSE DES EVOLUTIONS PLURIANNUELLES DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Source : données SNE au 31/12/22

	Evolution du stock des demandes de logements actives en fin de période annuelle		
	2021	2022	Evolution
Gironde	58 208	62 945	8 %
- dont Bordeaux Métropole	41 392	44 971	9 %
Dordogne	5 940	6 931	17 %
Landes	9 457	10 683	13 %
Lot et Garonne	4 580	4 864	6 %
Pyrénées Atlantiques	19 330	21 119	9 %
Charente	6 083	6 526	7 %
Charente Maritime	19 975	21 215	6 %

	Part des demandes en cours par tranche d'âge du demandeur						
	Gironde	Dordogne	Landes	Lot et Garonne	Pyrénées Atlantiques	Charente	Charente Maritime
- 30 ans	27 %	21 %	19 %	19 %	20 %	26 %	21 %
30 - 44 ans	37 %	33 %	35 %	34 %	34 %	33 %	31 %
45 - 59 ans	23 %	27 %	27 %	28 %	28 %	25 %	28 %
60 - 74 ans	11 %	15 %	16 %	15 %	15 %	13 %	17 %
75 ans et +	2 %	4 %	3 %	4 %	3 %	3 %	3 %

	Part des demandes en cours par taille du ménage						
	Gironde	Dordogne	Landes	Lot et Garonne	Pyrénées Atlantiques	Charente	Charente Maritime
1 pers.	52 %	50 %	51 %	45 %	54 %	50 %	54 %
2 pers.	20 %	22 %	23 %	22 %	20 %	21 %	22 %
3 pers.	13 %	14 %	13 %	14 %	13 %	13 %	12 %
4 pers.	9 %	7 %	8 %	9 %	8 %	8 %	7 %
5 pers.	4 %	4 %	3 %	6 %	3 %	5 %	3 %
6 pers. et +	2 %	3 %	2 %	4 %	2 %	3 %	2 %

	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 %	3,7 %	4,2 %	3,3 %	5,2 %	4,3 %	4,6 %
Hébergé (structure, intermédiation, foyers ...)	7,1 %	6,5 %	5,8 %	5,2 %	6,9 %	6,9 %	7,5 %
Hébergé (privé)	23,1 %	21,9 %	21,0 %	17,8 %	19,8 %	23,0 %	21,8 %
Logé gratuit, logt de fonction	0,3 %	0,2 %	0,4 %	0,2 %	0,3 %	0,4 %	0,4 %
Locataire parc social	29,0 %	26,2 %	23,9 %	23,7 %	25,4 %	33,3 %	29,2 %
Locataire parc privé	32,0 %	36,6 %	40,1 %	45,4 %	38,9%	27,5 %	32,2 %
Propriétaire occupant	3,3 %	4,6 %	4,6 %	4,3 %	3,5 %	4,6 %	4,2 %

	Part des Demandes en cours par situation professionnelle						
	Gironde	Dordogne	Landes	Lot et Garonne	Pyrénées Atlantiques	Charente	Charente Maritime
Actif (tout type)	50 %	30 %	39 %	35 %	42 %	34 %	40 %
Chômage	12 %	16 %	15 %	15 %	13 %	16 %	15 %
Autre situation	33 %	52 %	44 %	46 %	42 %	46 %	42 %
Étudiant	5 %	2 %	1 %	2 %	3 %	3 %	3 %
Retraité	0,03 %	0,2 %	-	2 %	-	1 %	0,1 %

	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 %	59 %	76 %	68 %
> PLAI et =< PLUS	22 %	17 %	22 %	17 %	21 %	17 %	23 %
> PLUS et =< PLS	4 %	2 %	3 %	3 %	4 %	2 %	4 %
> PLS	2 %	1 %	2 %	1 %	2 %	1 %	2 %
<i>Non saisi</i>	5 %	6 %	8 %	5 %	14 %	4 %	3 %