

Domofrance

POLITIQUE
D'ATTRIBUTION
DES LOGEMENTS



Votre logement, notre engagement

Domofrance 
Groupe ActionLogement



*« Une politique
d'attribution responsable,
transparente et équitable
pour bien vivre ensemble
dans chaque quartier. »*

Le logement est au cœur de la vie de chacun. Avoir accès à un logement de qualité et abordable est un droit pour tous. C'est dans cet esprit que Domofrance agit depuis bientôt 60 ans en Nouvelle-Aquitaine. Toutefois, l'attractivité du territoire régional renforce la pénurie d'offre locative malgré un effort accru dans la construction de nouveaux logements, en particulier autour des principales agglomérations.

Les bailleurs sociaux participent largement à la mise en œuvre du droit au logement par l'accueil de personnes en situation de fragilité, tant sociale qu'économique. Les récentes lois ALUR et Égalité & Citoyenneté ont renforcé cet objectif d'accueil des publics les plus défavorisés.

Les politiques d'attribution contribuent à mettre en œuvre l'égalité des chances quant à l'accès au logement tout en recherchant la mixité sociale au sein des territoires dans un objectif de bonnes conditions de cohabitation entre les habitants. Domofrance s'est mobilisée depuis de nombreuses années en ce sens et réaffirme de manière responsable ses engagements à travers ce document.

Filiale du groupe Action Logement, Domofrance attache une attention particulière à la situation des salariés.

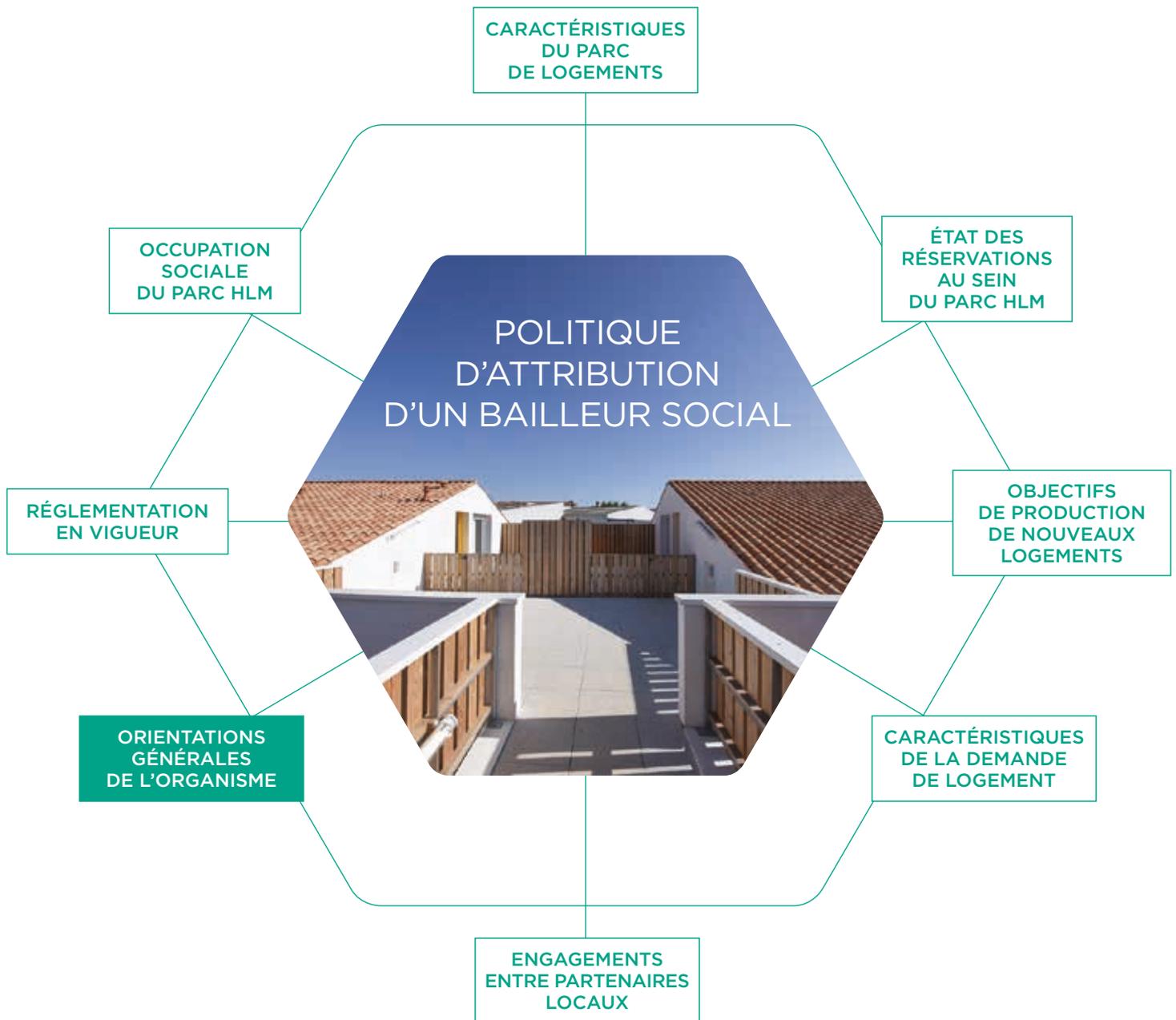
Adoptées par le Conseil d'Administration de Domofrance, ces orientations générales d'attribution ont vocation à guider les décisions des commissions d'attribution des logements.

Ce document illustre la volonté de Domofrance de communiquer avec la plus grande transparence sur sa politique d'attribution des logements en dépit d'un cadre réglementaire particulièrement complexe.

Francis STÉPHAN
Directeur Général



Politique d'attribution des logements : quels sont les paramètres qui entrent en jeu ?



LES NOTIONS À CONNAÎTRE



QPV (Quartier Prioritaire de la Ville)

Depuis 2015, une nouvelle géographie d'intervention prioritaire de la politique de la ville se recentre sur les zones urbaines qui concentrent les ménages aux plus bas revenus.

En France métropolitaine, 1296 quartiers de la politique de la ville (QPV) ont ainsi été définis.

Domofrance est implantée dans 17 QPV de la métropole bordelaise.



Q1 (1^{er} quartile des demandeurs)

Le « 1^{er} quartile des demandeurs » correspond aux 25% des demandeurs de logements sociaux d'un même territoire dont les ressources annuelles sont les plus modestes.



Ménages reconnus prioritaires par la loi

Il s'agit des publics en situation de fragilité, en difficulté d'accès au logement (DALO, mal logés ou hébergés, en difficultés financières, handicapés, victimes de violences, en foyers avec enfants en situation de sur-occupation, en logement non décent, menacés d'expulsion sans relogement...).

Les publics prioritaires sont intégralement cités dans l'article L441-1 du code de construction et de l'habitation (CCH).



Publics DALO

Il s'agit des situations reconnues prioritaires au titre du Droit Au Logement Opposable par une commission de médiation.



ORU (Opération de Requalification Urbaine)

Démolition ou réhabilitation lourde du logement impliquant le relogement du locataire.



PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)

Logements dont les conditions de financement permettent un niveau de loyer très maîtrisé. Les plafonds de ressources à l'accès sont minorés à hauteur de 60% de ceux de référence.



CAL (Commission d'Attribution des Logements)

Instance compétente et souveraine pour attribuer les logements sociaux d'un organisme HLM. Constituée des représentants du bailleur, des collectivités, des locataires et de l'Etat, elle délibère dans le cadre fixé de son règlement intérieur (document public).

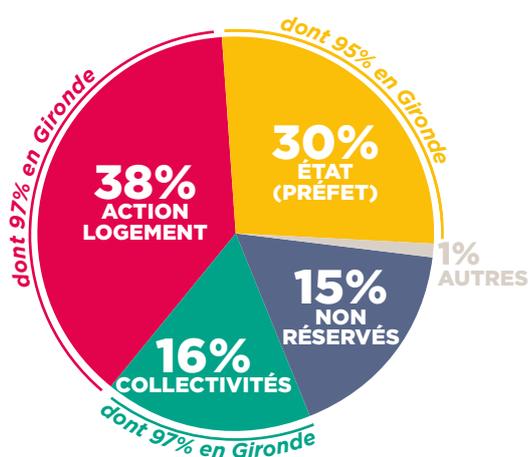
la politique d'attribution des logements

PRINCIPE DE RÉSERVATION DES LOGEMENTS

Des réservations de logements sont allouées aux acteurs qui contribuent au financement de la construction de logements sociaux, en contrepartie des prêts, subventions ou garanties d'emprunts accordés.



Répartition des droits de réservations au sein du parc de Domofrance (AU 01/01/2017)



Les acteurs détenteurs de ces réservations disposent d'un droit de proposition de candidats qu'ils soumettent au bailleur en vue d'une présentation à la commission d'attribution.

Les relations entre les réservataires et le bailleur sont prévues par des textes réglementaires et des conventions partenariales.

Faute de candidature à proposer, un réservataire peut remettre à la disposition du bailleur tout logement sur lequel il détient un droit.

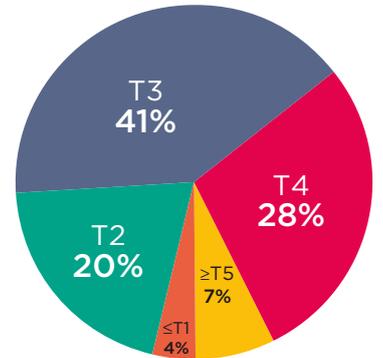
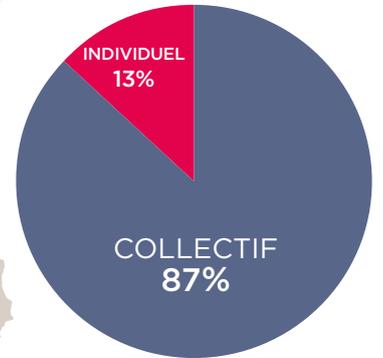
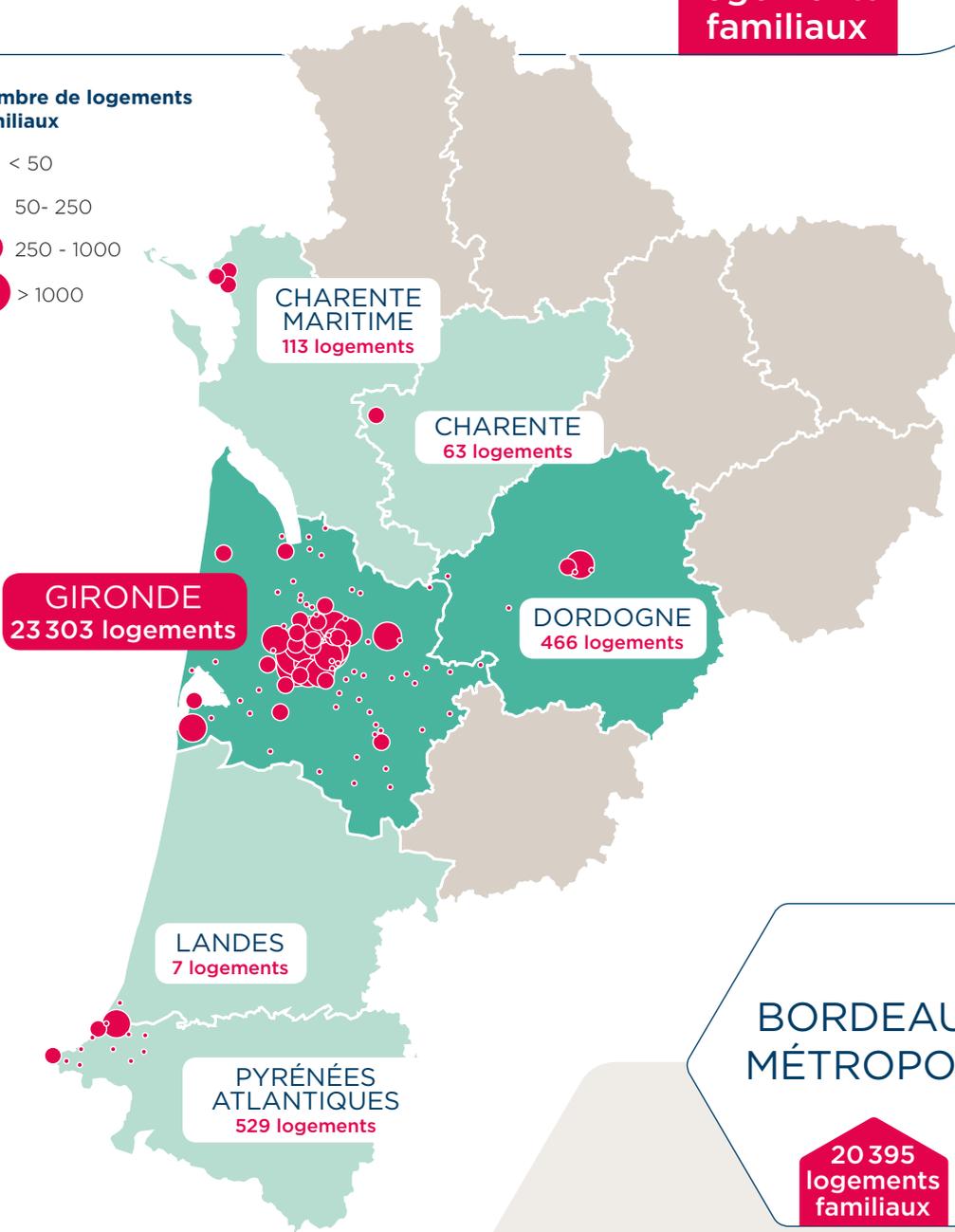
Le parc de Domofrance en Nouvelle-Aquitaine

(AU 01/01/2017)

24 481
logements
familiaux

Nombre de logements familiaux

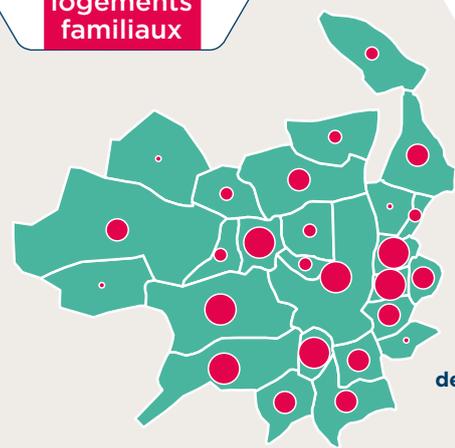
- < 50
- 50- 250
- 250 - 1000
- > 1000



BORDEAUX MÉTROPOLE
20 395
logements
familiaux

■ Attributions et gestion locative du parc par Domofrance

■ Attributions et gestion locative du parc déléguées à un organisme local



Nombre de logements familiaux

- < 50
- 50- 250
- 250 - 1000
- > 1000

Domofrance est implantée sur **17 QPV**, tous situés au sein de Bordeaux Métropole, ce qui représente 45% de son parc immobilier.

Les orientations générales d'attribution de Domofrance

« Votre logement, notre engagement : des salariés aux ménages les plus fragiles, favoriser l'égalité des chances. »

Dans l'esprit de la mise en œuvre du droit au logement, Domofrance entend répondre aux besoins des différentes catégories de demandeurs pour favoriser l'égalité des chances.

Domofrance attache une attention particulière à la diversité en matière d'attribution, avec l'objectif permanent du maintien de la mixité sociale au sein des quartiers et des résidences.

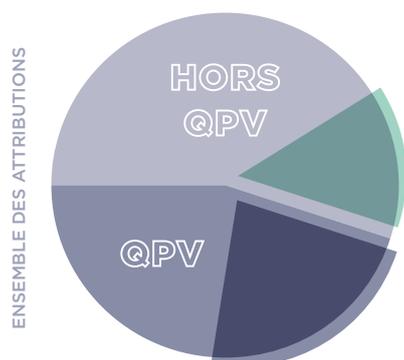


Dispositions en faveur des ménages aux revenus les plus modestes



Ces dispositions s'appliquent dans les intercommunalités tenues de se doter d'un Plan Local de l'Habitat ou ayant la compétence habitat et au moins 1 QPV (article L-441-1 du CCH).

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES



25% minimum des attributions annuelles de logements situés **hors des QPV** doivent être destinées aux demandeurs relevant du 1^{er} quartile (ou aux personnes relogées au titre d'une ORU).



50% minimum des attributions annuelles de logements situés **dans les QPV** doivent être destinées aux demandeurs ne relevant pas du 1^{er} quartile.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES Domofrance

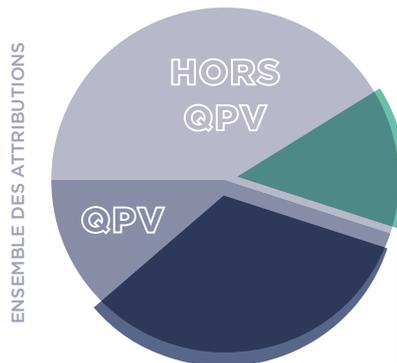
HORS DES QPV

- Au sein des **bassins d'emplois**, une attention particulière est apportée aux **salariés à temps partiel et/ou en difficulté d'accès au parc privé**.
- Pour les logements neufs, l'objectif d'attributions aux ménages du 1^{er} quartile varie en fonction des niveaux des loyers des résidences.

DANS LES QPV

- La part des attributions des logements aux personnes ne relevant pas du 1^{er} quartile sera supérieure à l'objectif réglementaire, dans une perspective de diversification sociale dans ces quartiers.

ENGAGEMENTS Domofrance



Domofrance s'engage sur l'accueil des ménages aux revenus les plus modestes :

Hors des QPV

- à ce que la part des attributions aux ménages du 1^{er} quartile (ou relogés au titre d'ORU) progresse chaque année pour atteindre **25% au plus tard en 2020**.
- à ce que les logements financés en PLAI au sein des programmes neufs puissent être attribués **jusqu'à 50%** à des ménages relevant du 1^{er} quartile.



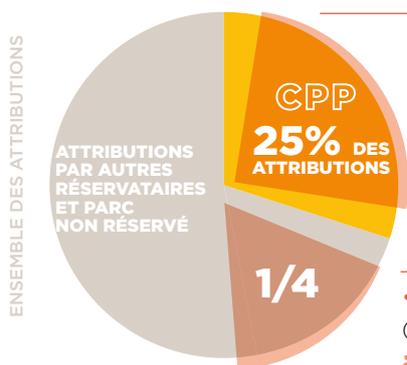
Dans les QPV

- Domofrance s'engage à ce que la part d'attributions annuelles en faveur des ménages autres que ceux relevant du 1^{er} quartile atteigne au moins **75% dès 2018**.

Dispositions en faveur des ménages reconnus prioritaires par la loi



OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES



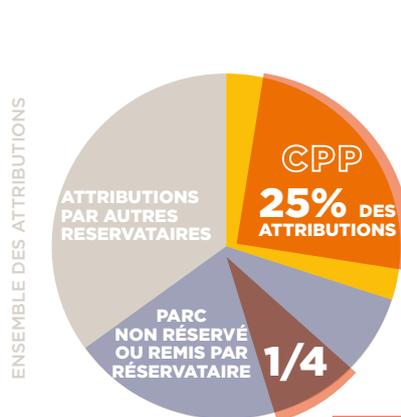
- Au sein de chaque résidence locative ouvrant droit à l'allocation personnalisée au logement (APL), 30% des logements sont réservés par l'État dont **au moins 25% au bénéfice des ménages reconnus prioritaires** par la loi : c'est le Contingent Prioritaire Préfectoral (CPP).

- De plus, les bailleurs ainsi que les autres réservataires de logements (Action Logement, collectivités,...) doivent destiner **1/4 des attributions annuelles** dont ils sont à l'origine aux publics prioritaires.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES Domofrance

- Un soutien particulier est apporté aux **salariés d'entreprises en situation de fragilité sociale, tout particulièrement les jeunes.**
- Les situations reconnues prioritaires et urgentes au titre du DALO font l'objet d'un traitement prioritaire.
- Une répartition équilibrée de l'accueil des publics en situation de fragilité est organisée sur la base d'un diagnostic social des résidences.

ENGAGEMENTS Domofrance



 **Domofrance s'engage sur l'accueil des ménages prioritaires :**

- à hauteur des objectifs annuels contractuels au titre du CPP soit **25%** des attributions.
- à hauteur d'**1/4** des attributions sur le parc de logements non réservés ou remis à disposition par un réservataire et ce, dès 2018.
- à proposer un logement **sous 6 mois** à l'ensemble des publics DALO pour lesquels Domofrance aura été saisie pour le relogement.



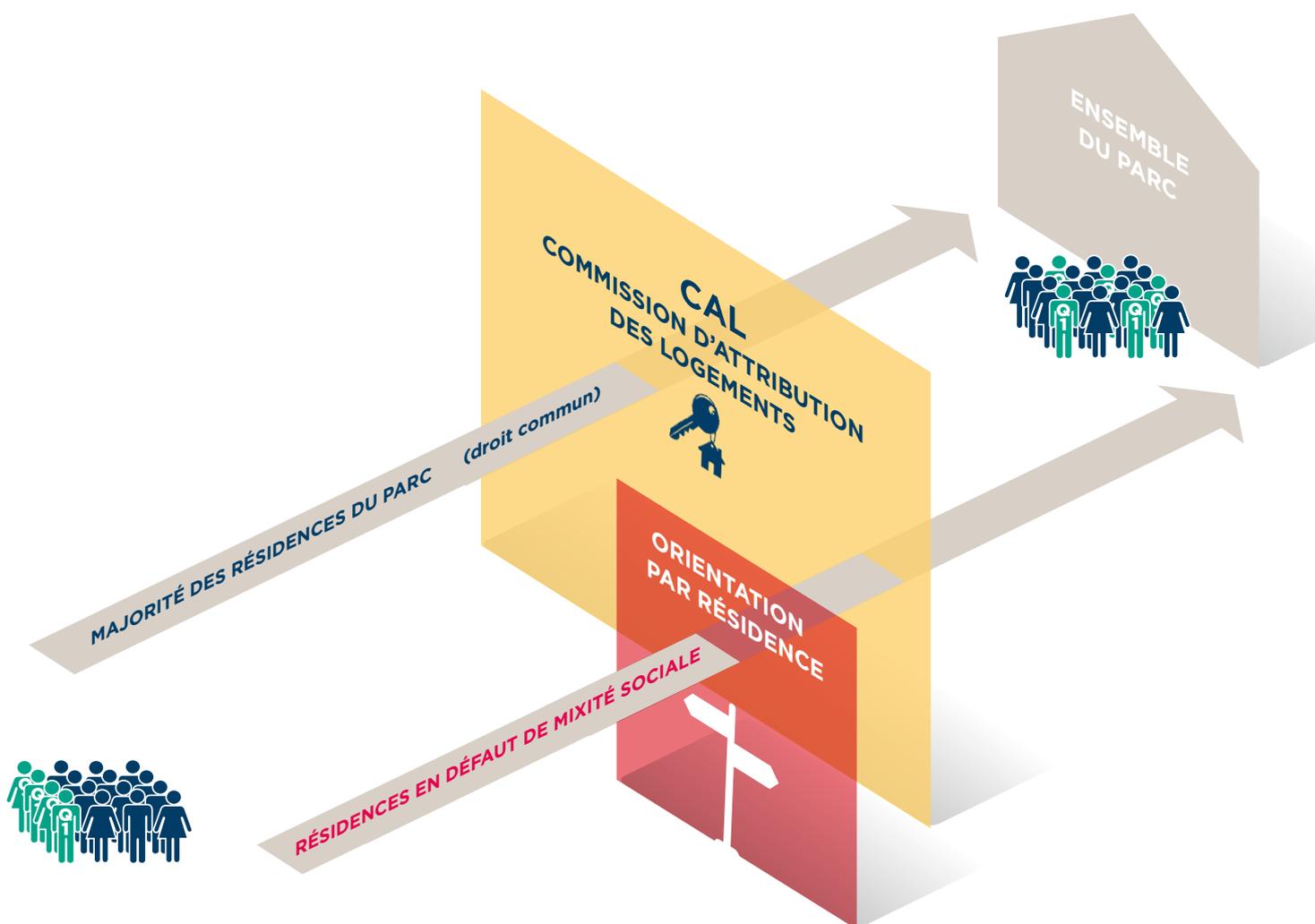
Orientations par résidence



Certaines résidences du parc de logements Domofrance font l'objet de mesures spécifiques en matière d'accueil de nouveaux locataires, pour y **maintenir ou rétablir les équilibres sociaux et économiques, dans l'intérêt du bien-vivre ensemble.**

Dans le respect scrupuleux de **l'égalité des citoyens**, les orientations par résidence portent exclusivement sur des critères d'activité, d'âge et de composition familiale.

Définies pour une durée de 12 mois et réactualisées annuellement en fonction de l'évolution de l'occupation sociale des groupes d'habitation, ces orientations par résidence sont partagées avec les élus et l'ensemble des prescripteurs de candidatures à l'accès.



POUR LES RÉSIDENCES CONCERNÉES, LES ORIENTATIONS S'APPLIQUENT À TOUS LES DEMANDEURS, DANS LE RESPECT DU DROIT DE RÉSERVATION, À L'EXCEPTION DES CAS SUIVANTS :

- Les personnes reconnues prioritaires au titre du DALO ;
- Les personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain (ORU) ;
- Les locataires en mobilité résidentielle interne relevant d'un cas de force majeure ou libérant un logement destiné à la vente ;
- Sur le seul parc hors QPV, les ménages aux revenus les plus modestes qui relèvent du 1^{er} quartile des demandeurs.

Domofrance accompagne le parcours résidentiel de ses locataires par la prise en compte de leurs besoins et attentes. Dans l'esprit d'un traitement juste et équitable, l'instruction de ces demandes de mobilité interne est basée sur une hiérarchisation des **niveaux de priorités** :

Orientations en matière de mobilité interne des locataires



NIVEAU 1

• Cas de force majeure

Motifs de sécurité, violences subies mettant en danger un ou plusieurs membres de la famille, motif grave de santé ou sinistre interdisant l'accès au logement.

NIVEAU 2

- Relogements ORU
- Mise en vente du logement*
- Amélioration de la solvabilité des locataires en difficulté

NIVEAU 3

- Situations de sous-occupation⁽¹⁾
- Occupation non justifiée d'un logement adapté aux personnes handicapées

Catégories de publics réglementairement exposés à la perte de leur droit au maintien dans les lieux en cas de refus de 3 propositions adaptées (sauf personnes de + de 65 ans et/ou habitant dans un QPV). (Art. L442-3-1 et L 442-3-2 du CCH.)

Les situations de niveau 3 et 4 font l'objet de la démarche suivante :

- Entretien au domicile, sur la base d'un livret de mobilité, afin d'appréhender la réalité de la situation.
- Examen par une commission interne qui fixe un délai pour réaliser une proposition adaptée.

NIVEAU 4

- Situations de sur-occupation lourde
- Motifs de santé (hors cas urgents)

Domofrance considère la sur-occupation lourde à partir d'un écart de 2 entre le nombre de pièces - hors cuisine - et le nombre de personnes au sein du foyer (ex : 4 personnes dans un T2).

NIVEAU 5

- Situations non prioritaires

Situations ne correspondant à aucune des priorités citées ci-dessus. Hors du champ des réservations, la majorité des mutations réalisées dans ce cadre se destinent aux salariés d'entreprises.



*FOCUS SUR...

FAVORISER LA MOBILITÉ DES LOCATAIRES DE LOGEMENTS EN VENTE DANS UN DOUBLE OBJECTIF

Certaines résidences sont destinées à la vente et sont proposées en priorité aux locataires de Domofrance. Les locataires qui ne souhaitent pas se porter acquéreurs mais qui ont exprimé un souhait de mobilité font l'objet d'un traitement prioritaire, ce qui permet :

- de leur donner satisfaction tout en offrant aux autres locataires du parc HLM des opportunités d'accession à la propriété particulièrement avantageuses,
- de financer le développement de l'offre nouvelle grâce au produit de la vente de ces logements.

(1) Sont considérés comme sous-occupés les logements comportant un nombre de pièces habitables (non compris les cuisines) supérieur de plus de 1 au nombre de personnes qui y ont leur résidence principale (art.L621-2 du code de construction et de l'habitation).

DOMOFRANCE

110, avenue de la Jallère
33042 Bordeaux Cedex

Tél. 05 56 43 75 75

www.domofrance.fr



@domofrance



Domofrance



Domofrance

www.exterra.fr
www.havitat.fr

Domofrance 

Groupe ActionLogement