



Convention d'Utilité Sociale

Domofrance

2021 - 2026

Version non signée - Projet modifié suite réunion technique avec la DDTM 33 du 15/09/2021



Votre logement, notre engagement

Domofrance 
Groupe ActionLogement

Préambule

Cadre réglementaire

La loi n° 2018-1021 du 23 Novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique et la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté complètent un arsenal législatif et réglementaire récent (lois Lamy du 21 Février 2014 et ALUR du 24 mars 2014 en particulier) qui renforcent l'objectif assigné à l'ensemble des organismes Hlm de contribuer encore davantage à la mixité sociale des villes et des quartiers. Plusieurs articles du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ont ainsi été modifiés en ce sens et les Conventions d'Utilité Sociales (CUS) « *nouvelle génération* » doivent concourir à cet objectif.

Aux termes de la loi, l'échéance des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) « *première génération* » est prolongée jusqu'au 30 Juin 2020, date à laquelle les CUS « *nouvelle génération* » devront être déposées auprès des représentants locaux de l'Etat. Elles doivent être signées au plus tard au 31 Décembre 2020, avec effet rétroactif au 1er Juillet 2020.

Toutefois, les dispositions réglementaires octroient la possibilité de demander le report de la date de limite de la CUS (demande renouvelable une fois).

Domofrance ayant bénéficié à deux reprises de ce report d'un an, la CUS devra être déposée avant le 1^{er} juillet 2021 et signée avant le 1^{er} janvier 2022. Ladite convention couvrira la période 2021-2026.

Les engagements de l'organisme pour les 6 prochaines années sont définis sur la base d'indicateurs qui ont été précisés par les décrets du 26 juillet 2019 (suite loi ELAN) et l'arrêté du 14 août 2019.

Un état de l'occupation sociale doit être décliné en distinguant les immeubles situés en et hors QPV.

Le présent document a pour objet de présenter la Convention d'Utilité Sociale de Domofrance et de fixer les droits et obligations des parties prévus à l'article L.445-1 du CCH.

Une Convention d'Utilité Sociale impactée par le contexte de fusion et la crise sanitaire Covid-19

Le 28/06/2017, le Conseil d'Administration de Domofrance a autorisé l'engagement du processus d'élaboration de notre CUS, (délibération qui a été adressée aux Préfets de Région et de Département du siège social ainsi qu'aux Départements et EPCI sur lesquels Domofrance détient du patrimoine, associés de droit à l'élaboration de ladite CUS.

La loi ELAN du 23/11/2018, le décret du 26/07/2019 et l'arrêté du 14/08/2019 ont significativement modifié le processus d'élaboration de la CUS ainsi que son contenu (notamment concernant le calendrier d'élaboration de celle-ci, les personnes publiques à associer et les indicateurs de performance), et autorisé les ESH à solliciter un report d'un an jusqu'au 30/06/2020 pour finaliser leur CUS dans le cadre d'un rapprochement avec un autre organisme HLM.

Le 16/02/2019, le Préfet de Gironde a fait droit à notre demande de report d'un an de la date limite de dépôt de notre CUS, dans le cadre du projet de fusion avec Habitelem et Ciliopée Habitat. Ledit projet a en effet un impact significatif sur la liste des personnes publiques qui devront être associées à l'élaboration de notre CUS, et sur le périmètre des logements concernés par celle-ci.

Le 12/12/2019, le Conseil d'Administration a autorisé l'engagement de la procédure d'élaboration de la CUS n°2.

Le 03/04/2020, Domofrance a sollicité un nouveau report d'un an de la date de limite de dépôt de la CUS soit avant le 01/07/2021, au regard notamment de la nécessité de mesurer les impacts de la crise sanitaire Covid-19 sur la capacité économique et les activités de la société.

La Préfète de la Gironde nous a octroyé le 20/05/2020 ce nouveau report d'un an. La CUS 2 couvrira donc désormais la période 2021-2026.

Au travers de son **Projet Stratégique d'Entreprise PΣPSE**, Domofrance s'engage au-delà de sa mission sociale : **faciliter le lien emploi-logement, bâtir de la proximité, conjuguer écologie et habitat, cultiver son capital humain, digitaliser pour mieux loger, redessiner notre modèle économique.**



Cadre CUS groupe – Action Logement Immobilier

Orientations stratégiques

Cadre général

En janvier 2018, Action Logement a signé la Convention Quinquennale 2018-2022 avec l'Etat, avec pour objectif principal d'améliorer les conditions de logement des salariés afin de favoriser leur accès à l'emploi et également de maintenir, voire renforcer leur pouvoir d'achat.

Cinq actions prioritaires ont été fixées :

- Renforcer la qualité de vie dans les quartiers au travers du NPNRU
- Accélérer la production de logements
- Consolider le parcours résidentiel et professionnel des salariés, notamment des jeunes
- Accélérer la lutte contre la fracture territoriale
- Promouvoir la rénovation et la lutte contre la précarité énergétique.

Cette convention mobilisera 15 Milliards € sur cette période.

Ses premières traductions opérationnelles ont été :

La mise en place du PHBB 2.0 lancé en juin 2018

L'appel à la manifestation d'intérêts de l'Organisme National des Ventes (ONV) qui a permis d'identifier 11.000 logements susceptibles d'être proposés à la vente

Le lancement de l'opération ACTION CŒUR DE VILLE, doté de 1,5 Milliards € qui permettra de conforter les centres-villes⁰ de 222 communes

Le lancement de l'opération « Louer pour l'emploi ».

Action Logement Immobilier gère aujourd'hui à travers les Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) et Coopératives HLM, 926.000 logements sociaux au sein de 62 ESH.

En 2018, les filiales du Groupe ont livré 22.180 logements, mis en chantier 25127 logements et programmé 33 776 logements locatifs et 2042 logements en accession sociale.

Pour répondre aux objectifs de doublement de la production locative (48.000 logements neufs contre 24.000 en 2014), d'accession sociale (2.000 actuellement) et d'accélération de la transition énergétique (37 000 logements réhabilités en 2018), les filiales d'Action Logement Immobilier ont reçu de leur actionnaire une feuille de route personnalisée sur ces thématiques.

La Convention d'Utilité Sociale est l'opportunité de porter cette ambition et de renforcer la concertation avec les acteurs du territoire : Etat, Collectivités locales et associations de locataires.

I – CADRE STRATEGIQUE DE LA CUS LOCATIVE

1. La stratégie patrimoniale

1.1 Veiller à la croissance, à la diversité de l'offre et à l'équilibre des territoires

Orientations pour le Groupe :

Les ESH et les coopératives filiales d'Action Logement Immobilier poursuivront leur politique de développement accéléré sur les zones tendues en renforçant leur maîtrise d'ouvrage et en utilisant les acquisitions en VEFA en complément.

Elles interviendront aussi dans les autres territoires notamment en participant activement aux solutions apportées dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville.

1.2 Soutenir l'emploi et l'insertion professionnelle

Orientations pour le Groupe :

Encourager l'accès au logement des 600.000 jeunes bénéficiant d'une mesure de politique de l'Emploi (dont 568.000 en contrat d'alternance en 2017), en développant notamment une offre de meublés et des services associés, par exemple via la colocation (40% des colocataires sont des jeunes actifs).

Développer l'offre locative jeune actifs/étudiants en lien avec des partenaires gestionnaires.

La mobilité territoriale des locataires au service de leur emploi sera facilitée au sein d'une même ESH mais également au sein du parc de toutes les filiales d'Action Logement Immobilier.

1.3 Répondre au vieillissement de la population et au handicap

Orientations pour le Groupe :

Favoriser le maintien des personnes âgées et handicapées dans leur logement au moyen de travaux d'adaptation et innover en matière de partenariat avec les associations et les entreprises en facilitant la vie des séniors (services de proximité, objets connectés...)

L'accessibilité et l'adaptation du parc aux personnes âgées ou à mobilité réduite constituera une action prioritaire pour les ESH ou Coopératives.

1.4 Promouvoir un habitat rénové

Orientations pour le Groupe :

Les ESH et les coopératives filiales d'ALI procéderont à l'accélération de la transition énergétique de leur patrimoine notamment en mobilisant la deuxième tranche du PHBB2, en visant à réduire les charges locatives principalement liées au chauffage des logements en imaginant des solutions innovantes (construction et rénovation) ou en utilisant plus largement les contrats de performance énergétique avec les fournisseurs.

La politique de réhabilitation fera davantage l'objet d'évaluations précises avec les fournisseurs d'énergie et de communications auprès des habitants.

Le déploiement de solutions « photovoltaïques » est lancé pour les ESH situées sur des territoires pertinents.

1.5 Encourager une évolution positive du parcours résidentiel en développant les mutations de logements et la vente HLM

Orientations pour le Groupe :

La mutation de logement au sein du parc des filiales doit être facilitée au bénéfice des locataires en place souhaitant un autre logement notamment pour des raisons économiques, de mobilité professionnelle ou encore de modification de la taille du ménage.

La vente HLM permet d'assurer un meilleur équilibre des quartiers et favorise la mixité sociale et le parcours résidentiel des locataires. Elle permet aussi à des salariés d'anticiper la baisse de leurs ressources à l'arrivée de la retraite en devenant propriétaire de leur logement principal. Afin d'amplifier ces effets positifs sur les quartiers et les villes tout en respectant les enjeux de la loi SRU et tenant compte des spécificités locales, l'ambition d'Action Logement Immobilier est de porter la vente à 1 % du parc.

Les ESH et coopératives du Groupe développeront et généraliseront des dispositifs permettant d'assurer la sécurisation des acquéreurs (garantie de rachat et relogement) et elles veilleront à la qualité de la gestion des copropriétés issues de la vente.

2. La stratégie d'utilité sociale

Maintenir une palette de loyers abordables

Orientations pour le Groupe :

Maintenir une diversité de loyers pour offrir une plus grande mixité sociale sur les territoires et proposer une solution logement adaptée aux diverses situations des demandeurs par exemple en participant au développement des 40.000 PLAI pour offrir des loyers plus bas aux ménages les plus modestes, ou en proposant pour les jeunes salariés des loyers ajustés.

Les ESH et les Coopératives du Groupe seront particulièrement attentives aux situations des salariés qui ne perçoivent aucune aide et qui rencontrent des difficultés pour accéder à un logement locatif.

Rechercher des solutions pour les situations d'urgence sociale notamment par la participation à la création des 50.000 places d'hébergement d'urgence proposées par le Gouvernement (notamment les 10.000 places en pension de famille).

3. La stratégie de qualité

3.1 Qualité de service

Orientations pour le Groupe :

Poursuivre les efforts en matière d'innovation sociale en créant les conditions de mise en place des services de proximité aux habitants, notamment en direction des personnes âgées ou en favorisant le maintien du lien social et économique dans les quartiers et territoires en repli.

Faciliter la fluidité du parcours résidentiel par des aménagements pratiques à l'entrée et à la sortie du logement

3.2 Rechercher et mesurer la satisfaction permanente des habitants

Au-delà des enquêtes de satisfaction conduites par les bailleurs sociaux auprès de leurs locataires qui sont un des indicateurs permettant de mesurer la qualité de service dans le logement social, des sondages sont préconisés après travaux de réhabilitation, de résidentialisation ou à la livraison des immeubles neufs en utilisant notamment des processus digitaux.

3.3 Numérique et proximité : les enjeux de la transformation des métiers au service des locataires et accédants

Orientations pour le Groupe :

La relation aux locataires/accédants sera renforcée par des moyens digitaux permettant une plus grande couverture des possibilités de contacts (plages horaires, ...) notamment pour les clients salariés ou éloignés des lieux d'accueil.

Les ESH et les Coopératives filiales d'Action Logement Immobilier poursuivront leur effort de modernisation de la relation Client (applications smartphones, signature digitale des baux et EDL, numérisation du dossier client, dématérialisation des avis d'échéances etc. ...) en vue de simplifier les démarches administratives des locataires ou accédants.

3.4 La gestion des projets de renouvellement urbain

Orientations pour le Groupe :

Renforcer la concertation avec les parties prenantes dans le cadre des opérations de renouvellement urbain (notamment les habitants).

Améliorer la tranquillité résidentielle par l'intervention des partenaires (Etat et Collectivités) et l'expérimentation des plateformes permettant notamment le signalement de dysfonctionnement par des locataires ou citoyens : un plan tranquillité sécurité sera mis en place dans chaque ESH du Groupe et un observatoire national des faits d'incivilité sera mis en place.

II – CADRE STRATEGIQUE DE LA CUS STRUCTURES COLLECTIVES

Les sociétés d'Action Logement Immobilier couvrent l'ensemble des segments de produits dans ce domaine:

- les résidences pour jeunes actifs, jeunes en formation et salariés en mobilité à hauteur de 46% du parc,
- les résidences pour salariés rencontrant des difficultés particulières à hauteur de 18%,
- les résidences pour personnes âgées à hauteur de 31% du parc, les structures médico-sociales et l'hébergement d'urgence à hauteur de 4%.

La gestion de ces résidences est le plus souvent (83%) confiée à des gestionnaires spécialisés externes au Groupe (CROUS, CCAS, ...) mais peuvent dans certains cas être directement gérées par les bailleurs.

Orientations pour le Groupe :

Développer une offre nouvelle centrée en priorité sur les jeunes actifs, les jeunes en formation, les salariés en mobilité, et les salariés fragiles ou démunis, rencontrant des difficultés particulières d'accès au logement à hauteur de 20 000 logements à l'échéance de la CUS.

Améliorer et optimiser le parc existant avec un effort soutenu en faveur de la réhabilitation du parc et de la restructuration des foyers de travailleurs migrants.

Développer des formes nouvelles de résidences en améliorant la qualité et les services et en renforçant leur intégration dans l'environnement urbain contribuant ainsi à la qualité de vie des résidents (espaces associatifs, services partagés entre la résidence et l'externe, ...). Des prestations de service pourront être assurées par les ESH mais aussi par des partenaires. Une attention particulière sera portée à la flexibilité et à la modularité des résidences développées, en s'attachant notamment à privilégier des modes de conception permettant une réversibilité à long terme du bâtiment et la performance énergétique, gage de soutenabilité des charges dans la durée.

Renforcer le rôle d'opérateur de référence des structures collectives, notamment médico-sociales, à destination des personnes âgées en se mobilisant sur l'accompagnement au vieillissement et de l'aide au maintien à domicile, en contribuant à rénover et développer le parc existant de structures médico-sociales destinées à ces publics et en encourageant les synergies.

III – CADRE STRATEGIQUE DE LA CUS ACCESSION SOCIALE

L'accession sociale à la propriété est un des vecteurs de succès de la mixité sociale, elle constitue une étape qualitative du parcours résidentiel qui est une forte aspiration des Français. Elle induit une appropriation du logement mais aussi des espaces environnants plus importants que dans le cadre locatif.

Pour Action Logement, l'accession sociale s'appuie sur la vente HLM (décrite ci-dessus) et l'accession sociale dans le neuf réalisée par des opérations PSLA, VEFA sociale sécurisée et plus faiblement en CCMI (actuellement près de 2.200 réservations). L'objectif est de doubler le nombre de réservations à horizon 2023.

Les ESH et coopératives du Groupe participeront à la création et au développement d'Organismes Fonciers Solidaires (OFS) et utiliseront le levier d'accession à la propriété neuf abordable qu'est le Bail Réel Solidaire. Les contreparties foncières obtenues par le Groupe dans le cadre du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPRU), permettront de développer des opérations d'accession lorsque les conditions de marché présentes ou à venir le permettront.

Les salariés pourront bénéficier d'un conseil en financement neutre et indépendant servi par Action Logement ainsi qu'une garantie de rachat-relogement en cas d'accident de la vie.

Action Logement Immobilier suivra chaque année le respect de ces objectifs et orientations et donnera à travers les feuilles de route annuelles, les impulsions nouvelles pour respecter les conventions passées avec l'Etat et les collectivités locales et EPCI qui s'y seront associés.

Action Logement Immobilier engage fortement ses filiales à entreprendre un dialogue responsable et engagé avec les signataires des CUS, Etat et collectivités locales, mais aussi avec les parties prenantes de leur territoire d'intervention.

De même, l'application opérationnelle des orientations stratégiques ci-dessus tiendra compte des spécificités locales tant en matière de lien Emploi-Logement qu'en accompagnement des politiques publiques de l'Habitat ; elle doit s'inscrire dans un dialogue permanent et pertinent au service des territoires. Les ESH et coopératives filiales d'ALI sont les garantes d'une réalisation concrète de la stratégie du Groupe Action Logement.

SOMMAIRE

SOMMAIRE	11
TITRE 1 : ASPECTS GÉNÉRAUX	12
1.1. Signataires	12
1.2. Visa des textes	13
1.3. Visa des délibérations de Domofrance	13
1.4. Visa de la concertation avec les collectivités locales	13
1.5. Visa de la concertation avec les représentants des locataires	15
TITRE 2 : OBJET ET CADRE DE LA CUS	16
2.1. Objet de la CUS	16
2.2. Durée de la CUS	16
2.3. Rappel des indicateurs de performance	16
2.4. Articulation de la CUS avec le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP)	17
TITRE 3 : IMPLANTATION ET CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE ET DE SON OCCUPATION	18
3.1. Propos introductifs	18
3.2. Etat du patrimoine de l'organisme, dont implantation en QPV / hors QPV	18
3.3. Etat de l'occupation sociale	19
3.4. Etat du patrimoine selon la qualité de service rendu	21
TITRE 4 : ETAT DES LIEUX, ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET PROGRAMME D'ACTION	23
4.1. Politique patrimoniale	23
4.2. Qualité de service rendu aux locataires	54
4.3. Engagements en matière de gestion sociale	63
4.4. Politique d'accession	86
4.5. Logements-foyers	92
4.6. L'offre de logements destinée aux jeunes	98
4.7. Engagements en faveur d'une politique sociale et environnementale	100
4.8. Coûts de gestion	104
TITRE 5 : AUTRES ENGAGEMENTS DE L'ORGANISME	105
TITRE 6 : FICHER ETAT INITIAL DU PARC, OCCUPATION SOCIALE, ETAT DU SERVICE RENDU	108
LISTE DES ANNEXES	204

TITRE 1 : ASPECTS GÉNÉRAUX

1.1. Signataires

ENTRE

L'Etat

Représenté par la Préfète de Région, Madame Fabienne BUCCIO.

Préfecture de la Région Nouvelle Aquitaine, 2 Esplanade Charles de Gaulle, 33000 BORDEAUX.

ET

Domofrance

Dont le siège social est situé au 110 avenue de la Jallère, 33000 BORDEAUX ; immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 458 204 963 00029.

Représenté par Francis STEPHAN, agissant en qualité de Directeur Général dûment habilité à l'effet des présentes, conformément à la délibération du Conseil d'Administration du 03/06/2021.

ET

Les collectivités locales qui se seront manifestées dans le délai de 2 mois à compter de la transmission de la délibération d'engagement de la CUS pour être signataires.

Départements	Départements / Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) ayant manifesté leur volonté d'être signataires
16 - Charente	C.A de Cognac
17 – Charente Maritime	C.A de La Rochelle
24 - Dordogne	Département de la Dordogne
	Le Grand Périgueux
33 - Gironde	Département de la Gironde
	Bordeaux Métropole
	CDC Jalle Eau Bourde
	CDC de Montesquieu
	C.A du Libournais (CALI)
	CDC du Pays Foyen
47 – Lot et Garonne	Département du Lot et Garonne
	C.A d'Agen
	C.A du Grand Villeneuvois
	C.A Val de Garonne Agglomération
64 – Pyrénées Atlantiques	Département des Pyrénées Atlantiques
	C.A Pays Basque
	C.A Pau Béarn Pyrénées

1.2. Visa des textes

Vu :

- La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion ;
- La loi n° 2014-366 du 26 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;
- La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté ;
- La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2019 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;
- Le décret n°2019-801 en date du 26 juillet 2019 ;
- L'arrêté du 14 août 2019 portant la modification de l'arrêté du 19 octobre 2017 portant définition du format et des modalités de transmission des engagements et indicateurs des CUS ;
- La note technique du 12 juillet 2017 relative à la mise en œuvre de la deuxième génération de conventions d'utilité sociale.

1.3. Visa des délibérations de Domofrance

Vu :

- La délibération du Conseil d'Administration de Domofrance en date du 10/12/2020 portant sur l'approbation du Plan Stratégique de Patrimoine en application des articles L.411-9 et R.445-2 du Code de la Construction et de l'Habitation figurant en annexe 1 ;
- La délibération du Conseil d'Administration de Domofrance en date du 22/10/2020 portant sur l'approbation de l'engagement de la procédure d'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale en annexe 2 ;
- La délibération du Conseil d'Administration de Domofrance en date du 03/06/2021 portant sur l'autorisation du Directeur Général à signer la présente Convention d'Utilité Sociale figurant en annexe 3 ;
- Le Plan de Concertation Locative approuvé le 10/12/2020 en annexe 4.

1.4. Visa de la concertation avec les collectivités locales

Vu

- Les démarches d'association des collectivités locales qui se sont tenues d'avril à juin 2021 ; 25 collectivités locales ont été rencontrées en présentiel ou en visioconférence, dont 18 dotées d'un PLH ou tenus de se doter d'un PLH, ayant la compétence Habitat et au moins un QPV ou ETP et 6 Départements. (Faits saillants des réunions en annexe 5)

Liste des Personnes Publiques Associées (PPA) à l'élaboration de la CUS

Département	Département et EPCI associés à l'élaboration de la CUS	Date réunion
16 - Charente	Département	26/04/2021
	C.A du Grand Cognac	04/05/2021
17-Charente Maritime	Ensemble du Département	17/05/2021
	C.A de La Rochelle	04/05/2021
	C.A de Royan Atlantique	10/05/2021
24-Dordogne	Département	03/05/2021
	C.A Grand Périgueux	11/05/2021
33-Gironde	Département	17/05/2021
	Bordeaux Métropole	06/05/2021
	C.A du Libournais	28/05/2021
	CC Grand Cubzaguais	15/04/2021
	CC Jalle Eau Bourde	17/06/2021
	CC Pays Foyen	18/05/2021
	CC Montesquieu	16/04/2021
	COBAN	09/04/2021
	COBAS	01/06/2021
40-Landes	Département	Pas délégataire des aides à la pierre. Pas de service Habitat. Ne souhaitent pas organiser une réunion.
47 – Lot et Garonne	Département	28/04/2021
	Agglomération d'Agen	27/04/2021
	Grand Villeneuvois	05/05/2021
	Val de Garonne Agglomération	27/04/2021
64-Pyrénées Atlantiques	Département	14/04/2021
	C.A Pau Béarn Pyrénées	06/04/2021
	CA Pays Basque	14/04/2021
	CDC du Haut Béarn	Pas de service Habitat. Peu de patrimoine sur leur territoire. Ne souhaitent organiser de réunion.
	CDC Lacq Orthez	13/04/2021
87 – Haute Vienne	Département	Ne souhaitent pas organiser une réunion (peu de parc dans le 87)
	Limoges Métropole	07/05/2021

1.5. Visa de la concertation avec les représentants des locataires

Vu :

- Le Plan de Concertation Locative du 10 décembre 2020 ;
- Les réunions du 03/05/2021 et du 31/05/2021 dédiées à la concertation des locataires ont notamment porté sur l'état du service rendu, l'accessibilité du parc et le cahier des charges de gestion sociale.

Ces deux réunions ont permis aux représentants des locataires de faire part de leurs observations sur les thèmes abordés.

Représentants des locataires
Confédération Nationale du Logement (CNL)
Consommation Logement et Cadre de Vie (CLCV)
Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC)
Association Familiale Laïque des locataires (AFL)
Association pour l'Information et la Défense des Consommateurs Salariés (INDECOSA-CGT)

Il a été convenu ce qui suit :

TITRE 2 : OBJET ET CADRE DE LA CUS

2.1 Objet de la CUS

L'article L. 445-1 du CCH fait obligation aux organismes de logements sociaux de signer avec l'Etat une Convention d'Utilité Sociale pour la période 2021 – 2026.

La Convention d'Utilité Sociale décline notamment les politiques d'investissement sur le patrimoine existant, de développement de l'offre nouvelle, de gestion sociale et de qualité de service.

La présente convention porte sur 38 756 logements locatifs sociaux et 1 448 ensembles immobiliers entrant dans le champ de la CUS (*11 logements sont en cours de vente dans le Département 46*).

Entrent également dans le champ de la CUS, les logements-foyers ainsi que les résidences sociales ainsi que l'activité de l'accession sociale neuve à la propriété regroupés au sein de chapitres dédiés.

2.2 Durée de la CUS

La présente convention est signée pour une durée de 6 ans. Elle prend effet au 01/07/2021. A terme, elle pourra être renouvelée pour 6 années.

2.3 Rappel des indicateurs de performance

Indicateurs relatifs aux parc de logements locatifs familiaux :

- PP-1 : nombre de logements locatifs, pour chaque mode de financement (Prêt Locatif Aidé d'Intégration, Prêt Locatif à Usage Social, Prêt Locatif Social), donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, dont part hors des Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville et part hors du cadre du renouvellement urbain, à trois et six ans ;
- PP-2 : nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F et G, par année ;
- PP-2 complémentaire : données chiffrées territorialisées en accompagnement de l'indicateur PP-2, portant sur le changement d'au moins une étiquette énergétique suite à la rénovation des logements ;
- PP-3 : nombre de logements réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations, parmi le parc total de logements, à trois et six ans ;
- PP-4 : nombre de logements mis en commercialisation, parmi le parc total de logements, à trois et six ans ;
- PP-4 complémentaire : prévision du nombre de logements vendus ainsi que le nombre de ventes réalisées, à trois et six ans, dont le nombre de ventes réalisées au bénéfice des locataires du parc social, le nombre de ventes réalisées au bénéfice des personnes morales de droit privé et le nombre de ventes réalisées au profit d'une société de vente d'habitations à loyer modéré ;
- PP-5 : nombre de mutations de locataires déjà logés dans le parc de l'organisme ou d'un autre organisme de logement social, réalisées vers le parc de l'organisme, parmi le nombre total des attributions, par année ;
- PP-5 complémentaire : données chiffrées en accompagnement de l'indicateur PP-5, à l'échelle de tout le patrimoine de l'organisme, s'il est tenu de prendre des engagements pour cet indicateur : le nombre de mutations internes prévues et réalisées, par année ;
- PS-1 : nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés, réalisées en application des vingt-troisième à vingt-cinquième alinéas de l'article L. 441-1, parmi le nombre total des attributions hors des Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville, par année ;
- PS-2 : nombre d'attributions de logements aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation déclinées par le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et/ ou les orientations en matière d'attribution des établissements publics de coopération intercommunale, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année ;

- PS-3 : nombre d'attributions de logements aux ménages reconnus, par la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, comme prioritaires et devant se voir attribuer un logement en urgence, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année ;
- SR-1 : nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année.
- G1 : coût de gestion par logement géré, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L. 452-4, L.452-4-1 et L. 342-21, par année

Indicateurs relatifs à l'accèsion sociale neuve à la propriété :

- PP-ACC-1 : pourcentage de logements agréés conformément à la réglementation prévue à l'article R. 331-76-5-1 transformés en logements locatifs sociaux, au regard du parc de logements en accession détenu par l'organisme et du nombre de transferts de propriété au bénéfice de titulaires de contrats sur la période concernée, à trois et six ans ;
- PS-ACC-1 : pourcentage minimal de contrats signés par an avec des ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds applicables aux opérations financées dans les conditions de l'article R. 331-12.

Indicateurs relatifs aux logements-foyers :

- PP-LF-1 : nombre de logements équivalents donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, à trois et six ans ;
- PP-LF-2 : nombre de logements équivalents disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F, G par année ;
- PP-LF-3 : nombre de logements équivalents réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements équivalents, par année

Les indicateurs offrant la possibilité d'être déclinés à l'échelle des EPCI le seront, conformément aux directives inscrites dans la note d'enjeux et d'objectifs de la Préfecture de la Gironde du 19/04/2019.

INDEX DES INDICATEURS			
Thème indicateur	Indicateur	Nature	page
Patrimoine	PP-1	Développement locatif neuf (agrément)	33
	PP-2	Amélioration du parc existant > Eradication des logements énergivores (DPE F/G)	27
	PP-2 Compl.	Changement d'au moins une étiquette énergétique suite rénovation	27
	PP-3	Nombre de logements réhabilités	28
	PP-4	Vente HLM / Logements mis en commercialisation	51
	PP-4 Compl.	Vente HLM / Ventes réalisées ☒	51
Mobilité au sein du parc social	SR-1	Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR)	62
	PP-5	Mutations de locataires du parc social ☒	83
Coûts de gestion	PP-5 Compl.	Mutations internes	78
	G-1	Coût de gestion par logement	102
Attributions en lien avec la mixité sociale	PS-1	Attributions en faveur des ménages relevant du 1er quartile de ressources hors QPV	75
	PS-2	Attributions en faveur des ménages prioritaires selon L441-1 du CCH	66
	PS-3	Attributions en faveur des ménages reconnus prioritaires par les COMED selon L441-2-3 CCH	67
Accession sociale neuve à la propriété	PP-ACC-1	Accession neuve / Logements PSLA transformés en logements locatifs sociaux	89
	PS-ACC-1	Accession neuve / Contrats de vente signés avec des ménages > plafond PLUS	89
Logements-foyers	PP-LF-1	Développement des logements-foyers / (agrément)	95
	PP-LF-2	Amélioration du parc existant > Eradication des logements énergivores (DPE F/G)	95
	PP-LF-3	Nombre de logements-foyers réhabilités	95

2.4 Articulation de la CUS avec le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP)

Conformément à la loi du 27/01/2017, Domofrance a élaboré son Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) pour la période 2020-2029. Celui-ci couvre donc la période de la CUS dans son ensemble. Le PSP a été approuvé le 10/12/2020 par le Conseil d'Administration. Ce dernier a été adressé au Préfet conformément à la réglementation en vigueur.

TITRE 3 : IMPLANTATION ET CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE ET DE SON OCCUPATION

3.1 Propos introductifs

Le présent chapitre a pour objectif de présenter l'état du patrimoine de Domofrance selon la qualité du service rendu et l'état de l'occupation sociale.

3.2 Etat du patrimoine de l'organisme, dont implantation en QPV / hors QPV

Le parc se compose de 38 756 logements locatifs familiaux au 31/12/2020 (dont logements étudiants). 11 522 logements se situent en Quartier Politique de la Ville (QPV). Le parc comprend 85 % de logements collectifs et 15 % logements individuels. (état initial du parc au 31/12/2020 en page 106)

Chiffes clés du patrimoine de logements familiaux au 31/12/2020 :

74 % du patrimoine implanté en Gironde - 13 % en Pyrénées Atlantiques - 9 % en Lot et Garonne.



63 % du parc se situe sur le territoire de Bordeaux Métropole,
8 % sur l'Agglo de Pau et 5 % sur l'Agglo d'Agen.



85 % de logements collectifs.



15 % de logements individuels.



Age moyen mise en service du parc : **27 ans**



Part du parc en QPV : **29%**

Répartition des 38 756 logements du patrimoine de logements familiaux (dont étudiants) au 31/12/2020, par Département et EPCI associés à l'élaboration de la CUS :

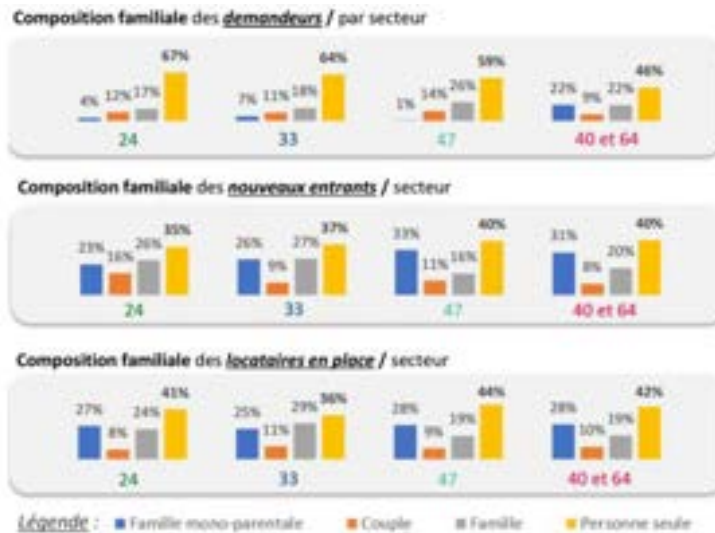
Numéro et nom du département	Département/EPCI	Nb de logements familiaux au 31/12/2020	Part du parc en QPV
16 - Charente	Ensemble du Département	63	
	C.A du Grand Cognac	63	
17-Charente Maritime	Ensemble du Département	399	
	C.A de La Rochelle	231	
	C.A de Royan Atlantique	168	
24-Dordogne	Ensemble du Département	449	
	C.A Grand Périgueux	443	
33-Gironde	Ensemble du Département	29 129	38%
	Bordeaux Métropole	24 627	45%
	C.A du Libournais	366	
	CC Grand Cubzaguais	48	
	CC Jalle Eau Bourde	555	
	CC Pays Foyen	23	
	CC Montesquieu	288	
	COBAN	209	
	COBAS	1 192	
40-Landes	Ensemble du Département	21	
47 – Lot et Garonne	Ensemble du Département	3 344	7%
	Agglomération d'Agen	1 974	9%
	Grand Villeneuveois	888	
	Val de Garonne Agglomération	150	1%
64-Pyrénées Atlantiques	Ensemble du Département	5 307	3%
	CA Pau Béarn Pyrénées	3 347	5%
	CA Pays Basque	1 186	
	CDC du Haut Béarn	49	
87 – Haute Vienne	CDC Lacq Orthez	44	
	Ensemble du Département	33	
	Limoges Métropole	33	
<i>hors 11 logements dans le Département 46 en cours de vente</i>		38 745	30%

3.3 Etat de l'occupation sociale, analyse de la demande de logements et nouveaux entrants

Pour rappel, la loi Egalité et Citoyenneté prévoit que l'état d'occupation sociale doit notamment prendre en compte les ressources et la composition familiale des ménages logés. L'état de l'occupation est décliné à l'échelle de l'ensemble immobilier au sein du fichier relatif à l'état initial du parc. (page 106)

Les analyses ci-après ont été produites dans le cadre de l'analyse annuelle réalisée par Domofrance au sein du Bilan Clientèle, présenté au Conseil d'Administration. Ces analyses portent sur la demande de logements, les nouveaux entrants ainsi que les locataires en place. (millésime des données : 2020).

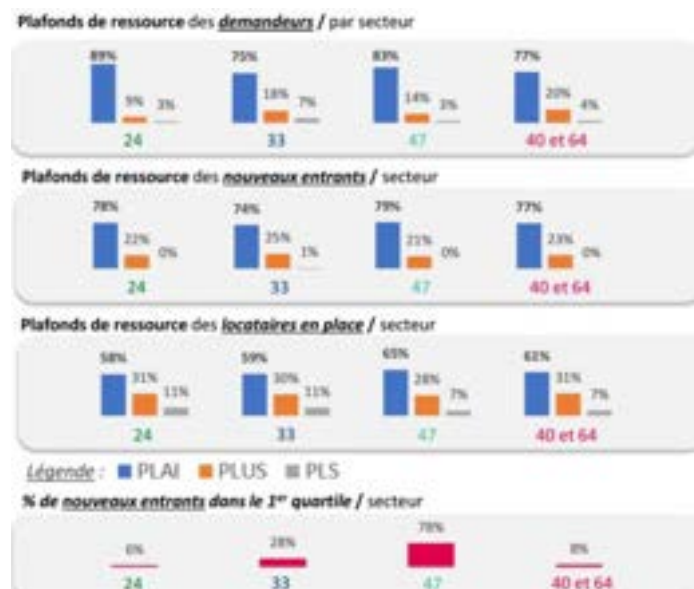
Composition familiale



Les attributions sont faites plus fortement à des familles mono ou bi parentales, alors que le profil majoritaire des demandes sont des personnes seules.



Position des ménages / plafonds de ressources PLAI – PLUS - PLS



Le profil des nouveaux entrants est plus modeste que la population en place, et moins que celui des demandeurs. Le Lot et Garonne a un profil atypique sur le % des nouveaux entrants très modestes. 75% des locataires entrants sont sous le profil PLA-I.



Plafonds de ressource des locataires en place en 2019 / par secteur



Plafonds de ressource des locataires en place en 2020 / par secteur



Légende : ■ PLAI ■ PLUS ■ PLS

% de ménage avec au moins un actif en 2020 / secteur



Progression de la part de locataires relevant du PLA-I dans le 33.



Âge du chef de famille

Âge du chef de famille des demandeurs / par secteur



Âge du chef de famille des nouveaux entrants / par secteur



Âge du chef de famille des locataires en place / par secteur



Légende : ■ <25 ans ■ 25-34 ans ■ 35-44 ans ■ 45-54 ans ■ 55-64 ans ■ 65 ans et plus

La part des séniors est très faible pour les entrants, et non négligeables parmi les demandeurs. Sur représentation des jeunes dans les entrants (<34 ans).



Part des ménages sous le seuil de pauvreté

% de ménage sous le seuil de pauvreté en 2020 / secteur



Le taux de **pauvreté** au seuil de 60 % du niveau de vie médian est mesuré par la proportion d'individus vivant dans un ménage ordinaire dont le revenu, net d'impôts directs, par unité de consommation est inférieur à un montant équivalent à 60 % du niveau de vie médian de la population. Pour un calcul à 60%, le revenu est de 1041€ (par unité de consommation)

50 % des locataires se situent en deçà du seuil de pauvreté (définition européenne = 60 % des revenus médians de la population).



3.4 Etat du patrimoine selon la qualité de service rendu

Pour rappel, la loi Egalité et Citoyenneté prévoit que l'appréciation du service rendu doit notamment prendre en compte la qualité de la construction et des prestations techniques, la localisation et l'environnement de l'immeuble.

Le classement du patrimoine a été opéré dans le respect de la méthodologie suivante déclinée dans le diagnostic patrimonial du PSP 2020-2029 :

- Le patrimoine a été segmenté puis classé selon deux critères qui permettent de définir la qualité du service rendu :

- L'attractivité commerciale de la résidence : attractivité positive (A+) / attractivité en retrait (A-).

Critères évalués : situation géographique du quartier et accessibilité, qualité des abords de la résidence, niveau de services publics et commerces à proximité, présence transports en communs, qualité et entretien des parties communes, conception et qualité du logement et vie sociale de la résidence, taux de rotation et taux de vacance.

- L'état technique : état technique satisfaisant (T+ / état technique dégradé (T-).

Critères évalués : performance technique globale de l'immeuble, état du bâti et de ses composants.

Le croisement de la cotation de l'attractivité commerciale et de l'état technique permet d'aboutir à la création de 4 familles de patrimoine qui permettent d'appréhender le niveau de la qualité de service rendu par la résidence.

- Répartition du patrimoine de logements familiaux au 31/12/2020 au sein des 4 familles après segmentation :

• Famille 1 : A+/T+ => service rendu optimal	16 297 logements (42% du parc)
• Famille 2 : A+/T- => service rendu satisfaisant, état technique à améliorer	9 925 logements (26% du parc)
• Famille 3 : A-/T+ => service rendu satisfaisant, attractivité à améliorer	5 103 logements (13% du parc)
• Famille 4 : A-/T- => service rendu insatisfaisant, à améliorer	7 431 logements (19 % du parc)

Patrimoine, clients et entreprise : chiffres clés 2020

Proximité



Ecologie et Habitat



Lien emploi-logement



Digitaliser pour mieux loger



Redessiner notre modèle économique



Capital humain



TITRE 4 : ETAT DES LIEUX, ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET PROGRAMME D'ACTION

4.1 Politique patrimoniale

4.1.1 Politique patrimoniale et d'investissement dans le parc existant (réhabilitations)

A. Etat des lieux

Les orientations stratégiques patrimoniales de Domofrance inscrites au Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) 2020-2029 ont été validées par le Conseil d'Administration du 10 décembre 2020.

Le PSP formalise dans le cadre d'un diagnostic multi dimensionnel, les enjeux clés portant sur le patrimoine à un horizon de temps de 10 ans à travers une démarche participative ouverte à tous les métiers de l'entreprise : gestion locative, gestion patrimoniale, enjeux urbains, capacité financière, performance énergétique et enjeux environnementaux...

Les éléments marquants issus du diagnostic patrimonial du PSP :

- 16 297 logements (42% du parc) ont un service rendu optimal et feront l'objet de travaux de maintenance au fil de l'eau ;
- 15 028 logements (39% du parc) ont un service rendu satisfaisant et feront l'objet soit de travaux de maintenance au fil de l'eau voire ou de réhabilitation ;
- Près de 7 500 logements (19% du parc) ont un service rendu insatisfaisant : ces logements feront l'objet d'une réhabilitation ou d'une démolition ou encore de travaux de gros entretien/remplacement de composants sur la période couverte par le PSP 2020-2029

Afin de maintenir un haut niveau de qualité de service rendu, Domofrance, formalise les plans de travaux nécessaires à l'entretien et l'amélioration de ses immeubles au sein d'un Plan Pluriannuel de Travaux à 10 ans pour les travaux cycliques de Gros Entretien et les travaux d'investissement (réhabilitations et remplacement de composants).

Focus sur la performance énergétique du parc, un enjeu crucial :

Un parc performant avec 69 % des logements avec des étiquettes DPE appartenant aux catégories A, B ou C.

En conformité avec la réglementation issue du Grenelle de l'Environnement et de surcroît avec les directives du Groupe Action Logement, les logements avec des étiquettes DPE F ou G seront éradiqués avant fin 2023 à l'aide de travaux de réhabilitation, de remplacement de composants ou encore suite à leur démolition. A terminaison de la CUS en 2026, 77 % du parc bénéficiera d'étiquettes DPE A, B ou C.

Etat initial de la performance énergétique du parc au 31/12/2020		
Etiquette DPE	Nb de logts	Part en %
A B C	26 858	69%
D	9 247	24%
E	2 497	6%
F G	143	0,4%
Total	38745	100%

hors 11 logts Dépt 46 en cours de cession

B. Orientations stratégiques

Les orientations stratégiques inscrites au PSP 2020-2029 validé par le Conseil d'Administration du 10/12/2020 et précisions sur la nature de certains travaux :

- Poursuivre et renforcer les actions de renouvellement urbain avec près de 6 300 logements concernés.
- Un effort de réhabilitation du parc intense, avec 1/4 du patrimoine réhabilité à un horizon de 10 ans ; soit un rythme de près de 1 200 logements réhabilités en moyenne par an.
- Résidentialiser et végétaliser : Restaurer l'image d'un quartier par aménagement des abords extérieurs (privatisation et amélioration du cadre de vie avec le végétalisation des espaces communs / embellissement des halls d'entrée).
- Vendre près de 4 100 logements du parc (vente HLM, en bloc, utilisation du Bail Réel Solidaire -BRS)
- Améliorer la performance énergétique du parc en visant après réhabilitation une performance ambitieuse égale à la réglementation thermique en vigueur -10%.
- Eradiquer le solde de logements énergivores avec des étiquettes DPE F/G avant fin 2022.
- Répondre aux enjeux du vieillissement en mettant en œuvre d'un « Plan Seniors » avec des bouquets de travaux adaptés afin de faciliter le maintien à domicile de aînés (250 logements / an).
- Dans le cadre des travaux de réhabilitation, des diagnostics préalables aux travaux sont menés auprès des locataires et permettent de calibrer les interventions afin de répondre aux besoins d'adaptation et d'accessibilité recensés lorsque cela est techniquement possible (espaces extérieurs, halls, parties communes).
- De manière générale et lorsque cela est techniquement faisable, Domofrance cherche à rendre accessibles les logements, à travers les halls et parties communes dans le cadre des travaux de réhabilitation. A l'occasion des travaux de réfection des halls et espaces extérieurs, Domofrance travaille du point de vue technique sur :
 - o Couleurs de peintures différenciantes ;
 - o Chemins lumineux et puissance d'éclairage renforcés ;
 - o Sols antidérapants ;
 - o Porte de halls automatisées.

L'objectif est de maintenir un parc immobilier avec une haute performance en termes de qualité de service rendu, d'attractivité commerciale et d'état technique des immeubles.

Le parc non réhabilité fait l'objet de plans pluriannuels de travaux à 10 ans déclinés à l'échelle de la résidence afin d'assurer le bon fonctionnement technique des immeubles. Ces plans de travaux incluent les actions de Gros Entretien et de remplacement de composants.

C. Plan d'action

Les plans d'actions inscrits au PSP 2020-2029 sont présentés ci-après.

Les projets de Renouvellement urbain (RU) : près de 6 300 logements concernés soit 15% du parc existant :

Près de 6 300 logements sont fléchés au sein de projets de renouvellement urbain. Différentes actions de travaux peuvent être envisagées dans le cadre de ces projets : réhabilitation, résidentialisation et végétalisation, démolition, vente HLM.

La réhabilitation a pour objectifs de remettre à niveau l'ensemble des composants techniques d'un ensemble immobilier et de renforcer le confort, la sécurité et l'efficacité thermique.

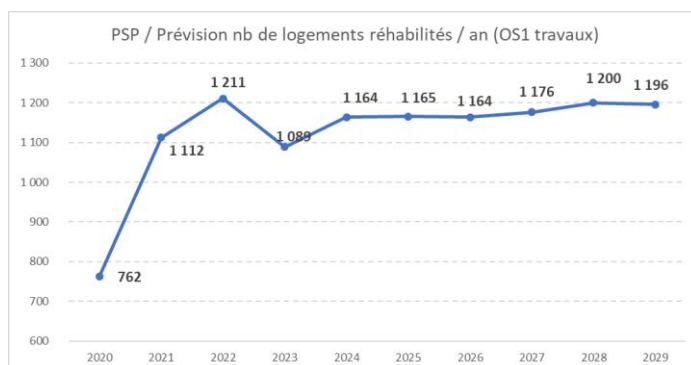
Les projets de RU portés par Domofrance :

- Les projets de RU financés par l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain « ANRU » : Henri Sellier à Cenon (108 logements), Les Aubiers-Le Lac à Bordeaux (629 logements), Palmer à Cenon (1 102 logements), Carriet à Lormont (719 logements).
- Les projets de RU « Hors ANRU » : Saige - Formanoir à Pessac (1 218 logements), Mérignac Yser et Pont de Madame (653 logements), Jolibois à La Teste (203 logements), Talence Thouars Crespy Atrium (932 logements), Floirac Fraternité et Espérance (157 logements), Bassens Prévert Laffue Montand (168 logements), Ambarès Bel Air (acquisition INLI) 182 logements, Peyregourde à Libourne (158 logements).

La volonté de réhabiliter près de 11 200 logements en 10 ans : une action d'amélioration du parc volontariste avec 517 Millions d'euros TTC investis (soit un rythme annuel moyen de près de 1 200 logements réhabilités)

Les projets de réhabilitation seront menés en maintenant un niveau de loyer abordable pour nos clients et notamment pour les publics les plus fragiles.

Des actions de résidentialisation et de végétalisation des espaces extérieurs des résidences et d'amélioration des halls d'entrée seront déployées à l'occasion de ces projets.



Source PSP 2020-2029 validé au C.A du 10/12/2020

Nombre de logements réhabilités sur la période PSP 2020-2029 : focus territorial

Nombre de logements réhabilités par territoire sur la période du PSP 2020-2029				
Département	Territoire	Total logts familiaux et étudiants au 31/12/2020	Nb logts réhabilités période PSP 2020-2029	% Parc réhabilité période PSP 2020-2029
16 – Charente	Ensemble du département	63		
	CA de Cognac	63		
17 – Charente-Maritime	Ensemble du département	399		<i>néant</i>
	CA de La Rochelle	231		
	CA Royan Atlantique	168		
24 – Dordogne	Ensemble du département	449	29	6%
	CA de Périgueux	443	24	5%
33 – Gironde	Ensemble du département	29 129	8 915	31%
	Bordeaux Métropole	24 627	7 805	32%
	CC Bassin d'Arcachon Nord Atl.	209	<i>néant</i>	
	CA du Bassin d'Arcachon Sud	1 192	276	23%
	CA du Libournais	366	278	76%
	CA Jalles-Eau-Bourde	555	48	9%
	CC de Montesquieu	288	40	14%
	CC du Grand Cubzaguais	48	<i>néant</i>	
40 – Landes	Ensemble du département	21	14	67%
	CC Pays Foyen	23	13	57%
47 – Lot-et-Garonne	Ensemble du département	3 344	2 169	65%
	CA d'Agen	1 974	1 181	60%
	CA du Grand Villeneuvois	888	565	64%
	Val de Garonne agglomération	150	127	85%
64 – Pyrénées-Atlantiques	Ensemble du département	5 307	61	1%
	CA Pau Béarn Pyrénées	3 347	14	0%
	CA du Pays Basque	1 186	47	4%
	CDC du Haut Béarn	49	<i>néant</i>	
	CDC Lacq Orthez	44	<i>néant</i>	
87 – Haute-Vienne	Ensemble du département	33	<i>néant</i>	
	CA de Limoges	33	<i>néant</i>	
TOTAL		38 745	11 188	29%

Hors 11 logts du Dépt 46 en cours de vente

Eradiquer le solde de logements énergivores avec des étiquettes DPE F/G avant fin 2022 :

Domofrance, volontariste, s'engage pour éradiquer le parc énergivore ». Avant fin 2023 (année maxi de réception des travaux), les logements ayant des DPE F et G (143) auront disparu du parc de logements familiaux.

En traitant la totalité des logements ayant une facture énergétique élevée avant fin 2023 (étiquette DPE F ou G) via notamment les réhabilitations, et le remplacement de composants l'objectif est l'éradication des logements avec des étiquettes DPE F/G et l'amélioration des logements avec des étiquettes E. *(Une part importante des logements avec étiquette E est constituée de patrimoine ancien historique notamment à Bordeaux avec des contraintes architecturales et réglementaires particulières)*

Pour rappel, le Grenelle impose cette rénovation des « passoires thermiques » avec DPE F/G d'ici 2025. En le réalisant avant fin 2023, Domofrance s'inscrit pleinement dans la dynamique insufflée par le Groupe Action Logement.

Par le remplacement d'équipements importants au sein des logements ayant aujourd'hui des performances énergétiques moyennes, l'objectif est d'augmenter encore la part des logements performants : soit de passer de 69% de logements ayant une étiquette A, B ou C à 77% du parc.

Trajectoire énergétique 2021=>2026

Etat initial de la performance énergétique du parc au 31/12/2020		
Etiquette DPE	Nb de logts	Part en %
A B C	26 858	69%
D	9 247	24%
E	2 497	6%
F G	143	0,4%
Total	38745	100%

hors 11 logts Dépt 46 en cours de cession

Prévision de la performance énergétique du parc fin 2026		
Etiquette DPE	Nb de logts	Part en %
A B C	28 995	77%
D	7 505	20%
E	1 243	3%
F G	-	0%
Total	37743	100%

Avec déduction des logements démolis sur la période 2021-2026

Hypothèses d'amélioration des étiquettes retenues suite travaux pour la CUS (source état initial performance énergétique : outil Vivien au 31/12/2020) :

- Etiquette avant travaux F ou G → Etiquettes après travaux = E ;
- Etiquette avant travaux D ou E → Etiquettes après travaux = C si énergie chauffage gaz ou = D si énergie chauffage électrique ;
- Etiquette avant travaux A, B ou C → Même étiquette après travaux.

Mise en œuvre d'un « Plan Seniors » :

Avec des bouquets de travaux adaptés afin de faciliter le maintien à domicile de nos aînés avec un objectif annuel de 500 logements adaptés, en partenariat avec la CARSAT Nouvelle Aquitaine.

Maintenance au fil de l'eau :

Maintenir à niveau le parc existant via des opérations de gros entretien et des opérations de remplacement de composants.

Actualiser et déployer les plans pluriannuels de travaux des résidences : à 10 ans afin de maintenir le bon état de fonctionnement technique des immeubles.

Politique patrimoniale / parc existant : synthèse de l'effort financier d'entretien et d'amélioration du patrimoine PSP 2020-2029 :

Près de 900 Millions d'euros TTC mobilisés dont 517 Millions d'euros TTC consacrés aux travaux de réhabilitation

Total investissements (prix de revient TTC des opérations de réhabilitations, résidentialisations, végétalisation, restructuration, remplacement de composants)	= 632 Millions d'€ TTC
+ Total du Gros Entretien	= 168 Millions d'€ TTC
+ Total de l'entretien courant	= 95 Millions d'€ TTC
Total PSP / Patrimoine existant	= 895 Millions d'€ TTC

D. Engagements

Conditions de réussite :

- Mise en œuvre du plan de vente aux locataires et mobilisation des recettes en faveur des opérations de la rénovation énergétique ;
- Pérennisation des dispositifs de financement existants. Pérennisation du dispositif des CEE et maintien d'un niveau élevé de valorisation (> 8€/MWh) ; Capacités à dégager des fonds propres ;
- Réengagement de l'État au profit du financement des opérations de réhabilitation de droit commun sur les territoires prioritaires. Pérennisation du dispositif et des moyens financiers du NPNRU ;
- Pérennisation des dispositifs de financement de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) et d'Action Logement ;
- Poursuite d'un partenariat étroit avec les collectivités territoriales et renforcement des dispositifs de financement des collectivités territoriales dotées d'une compétence en matière de logement ;
- Pérennisation des dispositifs de participation des locataires (article 42, 3ème ligne sur quittance pour travaux thermique, augmentation des loyers) ;
- Pérennisation des dispositifs de dégrèvement de la taxe foncière sur la propriété bâtie pour les travaux d'accessibilité et d'économie d'énergie ;
- Pérennisation de la TVA réduite sur les travaux d'économies d'énergie ;
- Pas de changement significatif du classement énergétique des logements suite à la mise en place de la nouvelle méthode de calcul des DPE prévue en 2021, et notamment pas d'augmentation du nombre de logements classés E, F et G.

Hypothèses d'amélioration des étiquettes retenues suite travaux pour la CUS (source état initial performance énergétique : outil Vivien au 31/12/2020) :

- Etiquette avant travaux F ou G → Etiquettes après travaux = E ;
- Etiquette avant travaux D ou E → Etiquettes après travaux = C si énergie chauffage gaz ou = D si énergie chauffage électrique ;
- Etiquette avant travaux A, B ou C → Même étiquette après travaux.

PP-2. Nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F, G par année									
Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Références		Engagements annuels, en nombre					
		Logements F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année 2020	Logements F, G rénovés et passés A, B, C, D ou E lors de l'année N-1 (réceptions 2020)	2021	2022	2023	2024	2025	2026
16 - Charente	Ensemble du Département	-	-	-	-	-	-	-	-
	C.A du Grand Cognac	-	-	-	-	-	-	-	-
17-Charente Maritime	Ensemble du Département	-	-	-	-	-	-	-	-
	C.A de La Rochelle	-	-	-	-	-	-	-	-
	C.A de Royan Atlantique	-	-	-	-	-	-	-	-
24-Dordogne	Ensemble du Département	4	-	-	-	4	-	-	-
	C.A Grand Périgueux	4	-	-	-	4	-	-	-
33-Gironde	Ensemble du département	72	-	-	14	58	-	-	-
	Bordeaux Métropole	42	-	-	10	32	-	-	-
	C.A du Libournais	-	-	-	-	-	-	-	-
	CC Grand Cubzaguais	-	-	-	-	-	-	-	-
	CC Jalle Eau Bourde	1	-	-	-	1	-	-	-
	CC Pays Foyen	-	-	-	-	-	-	-	-
	CC Montesquieu	-	-	-	-	-	-	-	-
	COBAN	-	-	-	-	-	-	-	-
40-Landes	Ensemble du Département	-	-	-	-	2	-	-	-
	Ensemble du département	61	2	30	14	15	-	-	-
47 – Lot et Garonne	Agglomération d'Agen	21	-	7	2	12	-	-	-
	Grand Villeneuvois	3	-	1	-	2	-	-	-
	Val de Garonne Agglomération	9	1	8	-	1	-	-	-
64-Pyrénées Atlantiques	Ensemble du Département	6	-	6 (6 logements en F - Résidence Castetnau à Pau - étude projet démolition)					
	C.A Pau Béarn Pyrénées	6	-	-	-	-	-	-	-
	CA Pays Basque	-	-	-	-	-	-	-	-
	CDC du Haut Béarn	-	-	-	-	-	-	-	-
	CDC Lacq Orthez	-	-	-	-	-	-	-	-
87 – Haute Vienne	Ensemble du département	-	-	-	-	-	-	-	-
	Limoges Métropole	-	-	-	-	-	-	-	-

PP-2 complémentaire. Données chiffrées territorialisées en accompagnement de l'indicateur PP-2, portant sur le changement d'au moins une étiquette énergétique suite à la rénovation des logements

Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Références :	Prévisions en nombre, cumulés à 3 et 6 ans						Année N-1 (31/12/2020) > Répartition de la totalité du parc par étiquettes énergétiques, lors de l'année n-1							Année N+5 (2026 avec déduction du parc démolit 2021-2026)							
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	A	B	C	D	E	F	G	A	B	C	D	E	F	G	
16 - Charente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	63	-	-	-	-	-	-	-	63	-	-
17 - Charente Maritime	-	-	-	-	-	-	-	146	215	37	1	-	-	-	146	215	37	1	-	-	-	
24 - Dordogne	-	-	5	8	-	-	-	139	49	172	75	10	4	-	139	49	172	83	6	-	-	
33 - Gironde	375	4	300	988	644	310	620	4 563	5 146	10 409	7 136	1 803	72	-	4 563	5 146	12 371	5 379	730	-	-	
40 - Landes	-	-	-	14	-	-	-	7	-	-	4	8	2	-	7	-	-	12	2	-	-	
47 - Lot et Garonne	90	120	136	83	34	45	65	329	433	1 218	948	357	49	10	329	433	1 402	994	186	-	-	
64-Pyrénées Atlantiques	-	-	47	-	-	-	-	1 042	1 287	1 666	1 083	223	6	-	1 042	1 287	1 657	1 036	223	-	-	
87 - Haute Vienne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33	-	-	-	-	-	-	33	-	-	

PP-3. Nombre de logements réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements, par année.

Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Références		Engagements annuels, en nombre					
		Nombre total de logements dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2020	Logements construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
16 - Charente	Ensemble du Département	63	-	-	-	-	-	-	-
	C.A du Grand Cognac	63	-	-	-	-	-	-	-
17-Charente Maritime	Ensemble du Département	399	-	-	-	-	-	-	-
	C.A de La Rochelle	231	-	-	-	-	-	-	-
	C.A de Royan Atlantique	168	-	-	-	-	-	-	-
24-Dordogne	Ensemble du Département	449	8	-	4	-	-	-	-
	C.A Grand Périgueux	443	7	-	-	-	-	-	-
33-Gironde	Ensemble du département	29 129	2 642	434	395	907	828	703	958
	Bordeaux Métropole	24 627	2 238	228	270	887	828	703	805
	C.A du Libournais	366	46	90	91	-	-	-	-
	CC Grand Cubzaguais	48	-	-	-	-	-	-	-
	CC Jalle Eau Bourde	555	73	-	11	-	-	-	-
	CC Pays Foyen	23	-	-	10	-	-	-	-
	CC Montesquieu	288	38	-	1	-	-	-	-
	COBAN	209	-	2	-	-	-	-	-
	COBAS	1 192	20	115	-	-	-	-	-
40-Landes	Ensemble du Département	21	-	-	-	11	-	-	-
47 – Lot et Garonne	Ensemble du département	3 344	566	94	107	123	91	71	146
	Agglomération d'Agen	1 974	283	33	50	92	59	57	138
	Grand Villeneuvois	888	127	6	36	17	28	-	8
	Val de Garonne Agglomération	150	35	23	-	13	-	9	-
64-Pyrénées Atlantiques	Ensemble du Département	5 307	52	74	34	-	-	-	-
	C.A Pau Béarn Pyrénées	3 347	52	74	-	-	-	-	-
	CA Pays Basque	1 186	-	-	34	-	-	-	-
	CDC du Haut Béarn	49	-	-	-	-	-	-	-
	CDC Lacq Orthez	44	-	-	-	-	-	-	-
87 – Haute Vienne	Ensemble du département	33	-	-	-	-	-	-	-
	Limoges Métropole	33	-	-	-	-	-	-	-

4.1.2 Politique de développement – Offre locative sociale

A. Etat des lieux

Domofrance a connu un fort développement durant ces dernières années. Son histoire récente est riche en projets, en diversification, en implications et engagements en direction de ses clients, salariés ou partenaires. La croissance interne est de l'ordre de 8 % soit 4 fois la moyenne nationale.

Chaque année, en moyenne 1 500 logements locatifs sociaux et 309 logements foyers (103 équivalents logements) ont été agréés, avec un net accroissement sur les 2 dernières années.

Les PLAI représentent près de 35 % de la production de logements familiaux. Les PLAI « Adaptés » ont également été utilisés par Domofrance et le seront encore sur la période de la CUS afin de répondre aux attentes fortes des territoires. Toutefois, ces financements étant mobilisés au gré des projets et selon opportunités, un niveau d'engagement n'a pas été systématiquement inscrit.

Domofrance a développé une offre de logements étudiants afin de répondre aux besoins exprimés par les territoires (cf. chapitre Logement dédié aux Jeunes).

B. Orientations stratégiques

Les objectifs ambitieux assignés par le Groupe Action Logement :

Les objectifs annuels attendus fixés par le Groupe Action Logement hors reprise de patrimoine sont : production de 1700 logements locatifs, cession de 300 logements VEFA et terrains à bâtir, et 35.000 m² SDP à aménager par an. Domofrance a calibré sa production neuve, son volume de ventes et son PSP en fonction des objectifs qu'elle se fixe pour la période 2021-2026. Ces objectifs peuvent être différents des engagements pris dans la CUS. Ces derniers sont inférieurs pour tenir compte d'aléas normaux et être atteints sauf raison indépendante de la volonté de la société. Les engagements sont pris au regard des dispositions réglementaires et financières d'octobre 2020, date de la délibération de lancement de l'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale. Conformément à l'article R445-2-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, à chaque évaluation, Domofrance ne pourra être tenue responsable du non-respect des engagements qui ne seraient pas de son fait.

La stratégie foncière, en partenariat avec les collectivités locales :

Les objectifs de prospection doivent permettre d'assurer un approvisionnement foncier suffisant pour la production, soit environ 2100 équivalents logements par an qui se déclinent de la manière suivante

- La réalisation de macro-lots d'environ 350 équivalents logements.
- Le développement de l'offre locative nouvelle à hauteur de 1700 logements familiaux financés par an et dont 150 logements étudiants et 50 logements en résidence sociale.
- Le développement de l'accession sociale à hauteur de 300 logements par an.

La prospection doit également permettre la réalisation d'environ 50 lots à bâtir par an.

Les zones prioritaires correspondent aux territoires où s'expriment les besoins les plus importants et où Domofrance peut développer ses produits en respectant ses équilibres locatifs ou, en promotion sa politique de marge. Domofrance s'appuiera sur les documents d'urbanisme et de programmation existants (ex : SCOT, PLUi, PLH, PDALHPD...).

Les « produits logements » : des jeunes aux seniors :

Domofrance a pour stratégie de développer une offre sur le territoire de la Nouvelle-Aquitaine dans les départements de la Gironde, des Landes, de la Charente Maritime, des Pyrénées Atlantiques et plus ponctuellement de la Dordogne et du Lot-et-Garonne, en se positionnant sur les zones tendues à 90 % :

Pour les publics suivants : familles, jeunes, étudiants, apprentis, personnes éligibles à un hébergement ou place en maisons relais (cf. chapitre Logements-foyers). Etudier l'opportunité de développer, selon opportunité et les besoins exprimés par les territoires, des programmes ayant une part de logements adaptés aux seniors afin de favoriser le maintien à domicile (habitat inclusif).

Une large gamme de services et de logements sur les marchés :

- Locatif social : il convient de privilégier les opérations de taille suffisante en préfigurant les possibilités de vente aux locataires à terme et en maintenant une bonne valeur patrimoniale.
- Ainsi, le poids de l'individuel (valeur cible 30 %) est un facteur important et la construction de maisons individuelles ou de petits collectifs doit être poursuivie.
- Les équilibres d'exploitation doivent être faits avec un niveau de fonds propres raisonné et avec une optimisation des projets.
- De l'accession sociale et de la vente à investisseur en locatif social.
- De l'aménagement avec la commercialisation de macro-lots avec des ventes à des promoteurs permettant d'alimenter la production sur d'autres sites.
- 35% de l'offre nouvelle sera orientée vers le financement PLAI afin de répondre aux besoins exprimés de logements à loyers accessibles en lien avec les observations du Bilan Clientèle 2020 (Cf données Bilan Clientèle 2020 pages 19 à 20 > plus des ¾ des demandeurs émergent au plafond PLAI).
- PLAI-Adapté : sur des opérations constituées en moyenne de 30 logements, Domofrance tend vers le développement d'un logement en PLAI-A par opération. Domofrance ambitionne de réaliser 25 à 28 logements en PLAI-A par an (sur les opérations en maîtrise d'ouvrage directe) soit 150 à 170 logts sur la période CUS 2021-2026. Les engagements de l'indicateurs sont pris à l'échelle départementale.
- Un regard particulier sera porté sur le développement de petits logements T1-T2 durant la phase de programmation, au regard de la taille moyenne des ménages observée dans l'analyse de la demande de logements (Cf données Bilan Clientèle 2020 page 19 > Près de 70% des ménages demandeurs sont des personnes seules ou des couples sans enfants).

Deux développements particuliers sont envisagés conformément aux opportunités de la loi ALUR :

- Les logements intermédiaires notamment en petits logements destinés aux jeunes salariés.
- Les résidences universitaires permettant de développer une offre en redevance en incluant des publics en formation professionnelle.
- Une piste complémentaire est à explorer : La vente aux personnes morales qui pourrait compléter notre activité de constructeur dans nos opérations d'aménagement, d'autant que l'accès au PLUS est limité sur certaines zones en diversification.

Action Cœur de Ville (ACV) et Petites Villes de demain : Domofrance auprès des territoires

Domofrance sera un acteur fort et engagé auprès des communes afin de participer à la redynamisation des centres de villes moyennes en développant une offre nouvelle et attractive de logements via notamment des opérations d'acquisition-amélioration, tout en valorisant le patrimoine urbain, architectural et paysager des « cœurs de villes ».

Conditions de financement et aides publiques nécessaire au développement :

Ces priorités sont applicables à tous les types de produits. L'intervention de Domofrance sur des secteurs non prioritaires devra être conditionnée à une étude des délégataires ou de l'Etat qui précise les besoins locaux, et à l'accord d'Action Logement Immobilier.

Poursuivant les orientations des collectivités territoriales, les opérations d'aménagement doivent permettre de réaliser une offre mixte habitat et autre (tertiaire, commerces...) en association avec des compétences externes et des partenaires. Les opérations d'aménagement intégreront les principes du développement durable et certaines seront conçues sur le modèle des éco-quartiers.

Sur les nouveaux projets locatifs, Domofrance portera une attention particulière à la cohérence des choix réalisés avec les enjeux relatifs au Grenelle, au vieillissement de la population, aux besoins spécifiques (étudiants...).

La production intégrera une réponse en acquisition-amélioration notamment dans le centre de Bordeaux et sur les secteurs Action Cœur de Ville.

Le rachat de patrimoine, issu du parc privé et du parc public, est une piste qui sera explorée sur les territoires tendus, en cohérence avec les territoires d'implantation de Domofrance.

C. Plan d'action

Domofrance s'engage à maintenir, voire à développer :

- L'innovation au travers de la promotion d'une démarche bâtiment du futur et habitat sain (matériaux, mise en œuvre, usage des logements et locaux communs, espaces verts...) et de la RSE. L'ensemble de ces éléments est inscrit dans le projet d'entreprise PEPSE.
- Le déploiement du BIM sur les programmes neufs.
- Le développement durable notamment avec l'utilisation du label NF habitat HQE pour l'ensemble de la production en maîtrise d'ouvrage directe.
- L'utilisation d'un logiciel de gestion de dossier transversal de l'acquisition foncière à la gestion locative ALIOP, logiciel commun aux filiales d'Action Logement Immobilier.
- Les outils de simulation financière comme Masterpro permettant une aide à la décision en sécurisant les bilans prévisionnels.
- Son logiciel de cartographie (SIG) pour actualiser en continu son observation des territoires ainsi que les études de marché et la veille foncière, supports d'analyses stratégiques et d'études d'opportunités.
- Le partenariat avec d'autres opérateurs et des promoteurs privés sur les opérations d'aménagement et des achats de programmes en VEFA et les réponses conjointes aux consultations et appels d'offres.
- La formation continue des équipes (marchés des ESH, développement durable, outils d'urbanisme, montage d'opérations d'aménagement, BIM...).
- Le partenariat avec les filiales du Groupe Action Logement notamment sur l'innovation, les marchés de conception construction et la recherche foncière.
- Le plan gestion des risques et la sécurisation des opérations en vue de l'amélioration permanente de l'organisation.

D. Engagements

Les principales zones de développement pour la société sont déterminées comme suit, au regard de l'analyse des besoins en logements de ces territoires :

L'ensemble de la prospection pour les logements locatifs familiaux sera réparti sur 7 départements de Nouvelle Aquitaine comme suit : Gironde 50 %, Pyrénées Atlantiques 17 %, Landes 11 %, Lot et Garonne 11 %, Charente Maritime 7 % et Dordogne 5 %.

En Gironde la priorité sera donnée à la zone B dont Bordeaux Métropole (objectif de 60 % de la prospection du département). La part de la prospection sur le Bassin d'Arcachon devra atteindre 30 %.

La prospection dans les Landes sera principalement axée (80 %) sur le Sud de la Côte landaise et l'agglomération dacquoise conformément à la convention de partenariat signée avec le Département des Landes et les autres bailleurs sociaux.

En Dordogne, la communauté d'agglomération du Grand Périgueux concentrera 90 % de la prospection.

Dans les Pyrénées Atlantiques, Domofrance concentrera principalement sa prospection sur l'agglomération basque (75 %)

En Lot et Garonne l'agglomération agenaise concentrera 60 % de la prospection et le secteur du Val de Garonne 30 %.

La recherche foncière se poursuivra également en Charente Maritime sur les agglomérations de La Rochelle (50%) et Royan (50%).

La production devra se poursuivre sur ces territoires prioritairement.

Les conditions de la réussite :

L'atteinte des objectifs présentés est dépendant de facteurs extérieurs, et notamment des évolutions des politiques nationales et locales de l'habitat :

- Nombre d'agrément et financements suffisants de la part de l'Etat et des partenaires pour assurer un équilibre des opérations conformes aux capacités financières de l'organisme.
- Maintien sur la durée de la CUS du modèle économique du logement social (marges locales, plafond de loyer...).
- Capacité de l'organisme à vendre une partie de son patrimoine en fonction des contraintes locales ou de marché, afin de pouvoir renforcer ses marges d'autofinancement.
- Politiques foncières permettant d'acquérir des terrains ou des droits à construire à des conditions financières compatibles avec le logement social.
- Stabilité des normes réglementaires en matière de construction neuve.
- Maintien de la dynamique des marchés immobiliers dans les secteurs où la VEFA représente une part importante de la production.
- PLAI-Adapté : la pérennité de ce financement conditionne l'atteinte de l'objectif, tout comme son acceptabilité au sein des opérations par les élus locaux.

Ventilation synthétique des engagements par territoire sur la période 2021-2026 : 7 883 logements
Un objectif CUS ambitieux de 1 300 logements locatifs sociaux en moyenne sur la période 2021-2026

PP-1 - Agréments locatifs PLAI, PLUS et PLS - Tableau récapitulatif synthétique par territoire période 2021 à 2026 (6 ans)							
Dept	Secteur	PLAI	PLUS	PLS	Total	% de la programmation	% par secteur du dépt
17 - Charente Maritime	Ensemble Département	165	307	88	560	7%	
	dont Agglo La Rochelle	83	154	45	282		50%
	dont CA Royan	82	153	43	278		50%
24 - Dordogne	Ensemble Département	114	211	-	325	4%	
	dont Agglo Périgueux	102	190	-	292		90%
33 - Gironde	Ensemble Département	1 325	2 462	304	4 091	52%	
	dont Bordeaux Métropole	701	1 302	288	2 291	29%	56%
	Dépt 33 hors Bordeaux Métropole	624	1 160	16	1 800	23%	44%
	dont Libournaise	125	232	3	360		9%
	dont Grand Cubzagais	94	174	2	270		7%
	dont Montesquieu	94	174	2	270		7%
	dont Pays Foyen	-	-	-	-		0%
	dont Jalle Eau Bourde	125	232	3	360		9%
	dont bassin Arcachon	75	138	2	215		5%
	dont COBAN dont COBAS	112	209	3	324		8%
40 - Landes	Ensemble Département	290	538	92	920	12%	
47 - Lot et Garonne	Ensemble Département	205	380	-	585	7%	
	dont agglo Agen	117	216	-	333		57%
	dont Grand Villeneuveois	22	41	-	63		11%
	dont agglo Val de Garonne	66	123	-	189		32%
64 - Pyrénées Atlantiques	Ensemble Département	440	818	144	1 402	18%	
	dont CA Pau Bearn pyrénées	96	178	-	274		20%
	dont CA Pays Basque	307	569	144	1 020		73%
	dont CDC Haut Béarn	-	-	-	-		0%
	Dont CDC Lacq Orthez	38	70	-	108		8%
87 - Haute-Vienne	Ensemble du Département (dont agglo Limoges)				néant		
	TOTAL	2 539	4 716	628	7 883	100%	



Ventilation détaillée des objectifs – indicateur PP-1 :

PP-1. Nombre de logements locatifs, pour chaque mode de financement (prêt locatif aidé d'intégration, prêt locatif à usage social, prêt locatif social), donnant						
Numéro et nom du département (format : XX – Xxxxxxx)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu)	Quartiers et financements	Référence : Indicateur PP-1 pour la période de (2018-2020)	Engagements en nombre et		
				2021 à 2023	Cumulé 2021 à 2026	
16-Charente	Ensemble du Département	PLAI	5	néant		
		dont PLAI adapté	0			
		PLUS	11			
		PLS	0			
		% hors QPV	100%			
	% hors RU	100%				
	C.A du Grand Cognac	PLAI	5			
		dont PLAI adapté	0			
		PLUS	11			
		PLS	0			
% hors QPV		100%				
% hors RU	100%					
17-Charente Maritime	Ensemble du Département	PLAI	125	81	165	
		dont PLAI adapté	0	5	11	
		PLUS	255	151	307	
		PLS	51	40	88	
		% hors QPV	100%	100%	100%	
	% hors RU	100%	100%	100%		
	C.A de La Rochelle	PLAI	19	32	83	
		dont PLAI adapté	0	0	0	
		PLUS	55	60	154	
		PLS	16	16	45	
		% hors QPV	100%	100%	100%	
	% hors RU	100%	100%	100%		
	C.A de Royan Atlantique	PLAI	106	49	82	
		dont PLAI adapté	0	0	0	
		PLUS	200	90	153	
		PLS	35	24	43	
		% hors QPV	100%	100%	100%	
	% hors RU	100%	100%	100%		
24-Dordogne	Ensemble du Département	PLAI	90	63	114	
		dont PLAI adapté	0	3	6	
		PLUS	179	118	211	
		PLS	0	0	0	
		% hors QPV	100%	95%	90%	
	% hors RU	100%	95%	100%		
	C.A Grand Périgueux	PLAI	90	57	102	
		dont PLAI adapté	0	0	0	
		PLUS	179	106	190	
		PLS	0	0	0	
% hors QPV		100%	90%	90%		
% hors RU	100%	100%	100%			
40– Landes	Ensemble du Département	PLAI	100	139	290	
		dont PLAI adapté	0	9	18	
		PLUS	199	257	538	
		PLS	3	44	92	
		% hors QPV	100 %	100%	100%	
		% hors RU	100 %	100%	100%	

PP-1. Nombre de logements locatifs, pour chaque mode de financement (prêt locatif aidé d'intégration, prêt locatif à usage social, prêt locatif social), donnant					
Numéro et nom du département (format : XX – Xxxxxxx)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu)	Quartiers et financements	Référence : Indicateur PP-1 pour la période de (2018-2020)	Engagements en nombre et	
				2021 à 2023	Cumulé 2021 à 2026
33-Gironde	Ensemble du Département	PLAI	707	662	1325
		dont PLAI adapté	40	39	78
		PLUS	1107	1231	2462
		PLS	785	160	304
		% hors QPV	100%	95%	95%
	% hors RU	97%	95%	95%	
	Bordeaux Métropole	PLAI	398	330	612
		dont PLAI adapté	34	0	0
		PLUS	644	614	1136
		PLS	745	144	288
		% hors QPV	100%	90%	95%
	% hors RU	97%	90%	95%	
	C.A du Libourmais	PLAI	10	57	125
		dont PLAI adapté	0	0	0
		PLUS	11	105	232
		PLS	2	3	3
	% hors QPV	100%	100%	100%	
	% hors RU	100%	100%	100%	
	CC Grand Cubzaguais	PLAI	0	43	93
		dont PLAI adapté	0	0	0
		PLUS	0	79	173
		PLS	0	2	2
		% hors QPV	néant	100%	100%
	% hors RU	néant	100%	100%	
	CC Montesquieu	PLAI	13	43	93
		dont PLAI adapté	0	0	0
		PLUS	20	79	174
		PLS	6	2	2
		% hors QPV	100%	100%	100%
	% hors RU	100%	100%	100%	
	CC Pays Foyen	PLAI	0	0	0
		dont PLAI adapté	0	0	0
		PLUS	0	0	0
		PLS	0	0	0
	% hors QPV	néant	néant	néant	
	% hors RU	néant	néant	néant	
	CC Jalle Eau Bourde	PLAI	45	57	125
		dont PLAI adapté	0	0	0
		PLUS	51	105	232
		PLS	0	3	3
		% hors QPV	100%	100%	100%
	% hors RU	100%	100%	100%	
	COBAN	PLAI	28	34	75
		dont PLAI adapté	2	0	0
		PLUS	51	63	138
		PLS	10	2	2
		% hors QPV	100%	100%	100%
	% hors RU	100%	100%	100%	
COBAS	PLAI	46	51	112	
	dont PLAI adapté	0	0	0	
	PLUS	74	95	209	
	PLS	20	3	3	
	% hors QPV	100%	100%	100%	
% hors RU	100%	100%	100%		

PP-1. Nombre de logements locatifs, pour chaque mode de financement (prêt locatif aidé d'intégration, prêt locatif à usage social, prêt locatif social), donnant					
Numéro et nom du département (format : XX – XXXXXXX)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu)	Quartiers et financements	Référence : Indicateur PP-1 pour la période de (2018-2020)	Engagements en nombre et	
				2021 à 2023	Cumulé 2021 à 2026
47 – Lot et Garonne	Ensemble du Département	PLAI	132	105	205
		dont PLAI adapté	14	16	31
		PLUS	224	195	380
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	100 %	100%	100%
		% hors RU	100 %	100%	100%
	Agglomération d'Agen	PLAI	98	66	117
		dont PLAI adapté	10	9	19
		PLUS	165	122	216
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	100 %	100%	100%
		% hors RU	100 %	100%	100%
	Grand Villeneuvois	PLAI	8	12	22
		dont PLAI adapté	1	2	3
		PLUS	15	21	41
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	100 %	100%	100%
		% hors RU	100 %	100%	100%
	Val de Garonne Agglomération	PLAI	24	35	66
		dont PLAI adapté	2	5	9
		PLUS	42	64	123
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	100 %	100%	100%
		% hors RU	100 %	100%	100%
64-Pyrénées Atlantiques	Ensemble du Département	PLAI	229	216	440
		dont PLAI adapté	0	13	27
		PLUS	399	401	818
		PLS	18	72	144
		% hors QPV	100 %	100%	100%
		% hors RU	97 %	100%	100%
	C.A Pau Béarn Pyrénées	PLAI	41	48	96
		dont PLAI adapté	0	0	0
		PLUS	92	89	178
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	100 %	100%	100%
		% hors RU	100 %	100%	100%
	CA Pays Basque	PLAI	97	158	307
		dont PLAI adapté	0	0	0
		PLUS	160	293	569
		PLS	18	72	144
		% hors QPV	100 %	100%	100%
		% hors RU	91 %	100%	100%
	CDC du Haut Béarn	PLAI	13	0	0
		dont PLAI adapté	0	0	0
		PLUS	23	0	0
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	100 %	néant	néant
		% hors RU	100 %	néant	néant
CDC Lacq Orthez	PLAI	3	19	38	
	dont PLAI adapté	0	0	0	
	PLUS	7	36	70	
	PLS	0	0	0	
	% hors QPV	100 %	100%	100%	
	% hors RU	100 %	100%	100%	
87-Haute Vienne	Ensemble du Département	PLAI	0		
		dont PLAI adapté	0		
		PLUS	0		
		PLS	0		
		% hors QPV	néant		
		% hors RU	néant		
	Limoges Métropole	PLAI	0		
		dont PLAI adapté	0		
		PLUS	0		
		PLS	0		
		% hors QPV	néant		
		% hors RU	néant		

4.1.3 Plan de vente aux occupants

A. Etat des lieux

Conjoncture et politiques publiques

Le déficit structurel de logements locatifs à loyers maîtrisés appelle de forts besoins de développement dans et autour des principaux bassins d'emplois régionaux où le marché immobilier privé ne permet pas de répondre aux besoins des ménages les plus modestes, mais aussi dans les villes moyennes et certains centre bourgs.

Or, la contraction des aides publiques dédiées au financement du logement social, la récente augmentation du taux de TVA et les conditions d'accès au foncier toujours plus tendues ont eu pour effet d'augmenter significativement les coûts de sortie des opérations.

Ainsi, le taux moyen de fonds propres nécessaire à l'équilibre des opérations nouvelles est en augmentation constante : 15% en 2019 et 2020, 17% en prévision sur 2021 et 21% à compter de 2022.

Sur la durée de la CUS (2021-2026), le Plan Moyen Terme de Domofrance prévoit un volume d'engagement de 379 M€ pour la production de logements locatifs neufs. Or, sur cette même période les produits de cession dégagés par la vente HLM devraient atteindre 300 M€, soit seulement 80% des besoins en fonds propres.

En outre, la loi de finance 2018 a obéré les capacités d'investissement du secteur en induisant une perte sensible d'autofinancement par l'introduction de la RLS, l'augmentation des cotisations CGLLS ainsi que la mise à contribution des organismes HLM au financement du Fonds National d'Aide à la Pierre (FNAP). Dès lors, la poursuite d'un développement ambitieux repose sur l'identification et l'activation de relais de croissance forts.

C'est dans ce contexte fortement contraint que l'accélération de la vente de patrimoine se présente comme une réponse à la déstabilisation du modèle économique du logement social ; la rotation soutenue des actifs permet en effet de dégager le volume de fonds propres nécessaires pour financer la poursuite du développement.

Au niveau local, les projections haussières du volume global de ventes de logements par les bailleurs sociaux - en réaction aux mesures de la loi de finances 2018 - ont renforcé la vigilance des collectivités sur les conditions de la vente HLM et la reconstitution proportionnelle de l'offre locative conventionnée.

Ainsi, les préoccupations des élus se sont accrues s'agissant de la trajectoire de rattrapage de leur taux de logements sociaux au titre de la loi SRU, de l'équilibre territorial en matière de répartition d'offre locative conventionnée et du risque supposé de dégradation des résidences passées en copropriété suite à leur mise en vente.

Récentes évolutions du cadre légal et réglementaire :

La loi ELAN de novembre 2018 et les textes qui ont suivi ont sensiblement fait évoluer les dispositions réglementaires et ont modifié les perspectives en matière de vente HLM.

Sur les conditions de mise en vente :

- La signature de la CUS vaut autorisation de cession des logements inscrits au plan de vente qui y est annexé.
- Suppression du droit de veto des communes SRU dont le taux de logements sociaux est supérieur à 25%.
- Libre fixation des prix de vente (suppression de la référence aux domaines).
- Dispense d'autorisation administrative pour les ventes d'immeubles entre organismes HLM et aux OFS pour la vente de logements en bail réel solidaire (BRS).
- Ouverture de l'agrément OFS au bénéfice des organismes HLM.
- Création des sociétés de vente HLM, nouvelle catégorie d'organisme HLM dont l'objet est limité à l'acquisition et l'entretien de biens immobiliers aux bailleurs sociaux en vue de la revente des logements à l'unité.
- Non soumission des logements intermédiaires et des éléments de patrimoine autres que des logements (stationnements, celliers, commerces...) à la réglementation régissant la vente HLM (art. L443-7 CCH et suivants).

Sur les profils d'acquéreurs :

- Pour les logements occupés :
 - Obligation d'une durée d'occupation de 2 ans minimum et possibilité d'acquérir conjointement avec son partenaire (sous plafonds PLS)
 - Logements PLS de plus de 15 ans : Possibilité de cession à des personnes morales de droit privé, y compris vente en bloc pour les programmes de plus de 5 logements
- Pour les logements vacants :
 - Introduction d'un plafond de ressources (PLI +11%)
 - Elargissement des catégories de publics prioritaires et instauration d'un ordre d'instruction des candidatures
 - Suppression de la possibilité d'application de prix différenciés en fonction du statut de l'acquéreur
 - Possibilité de cession des PLS de plus de 15 ans à des personnes morales de droit privé

Maintien des logements vendus à leurs locataires dans le décompte SRU pendant 10 ans (au lieu de 5 ans).

Introduction d'une obligation de réaffectation de 50% des produits de la vente pour les communes déficitaires SRU dans la production de logements locatifs neufs ou la réhabilitation de logements anciens.

La politique du Groupe Action Logement

Pour répondre aux ambitions des territoires en matière de production locative et conformément aux engagements réciproques pris avec l'Etat à travers la convention quinquennale 2018-2022, le Groupe Action Logement a fait de la vente HLM le pilier de cette croissance.

Plus précisément, la politique d'Action Logement vise à :

Ouvrir des possibilités d'accession à la propriété aux locataires HLM des filiales en offrant une gamme de logements à des prix inférieurs au marché, en bon état d'entretien et dans des conditions d'acquisition sécurisées. La plateforme havitat.fr propose en ligne l'intégralité de l'offre en vente (accession sociale neuve et ancien) des ESH filiales d'Action Logement Immobilier et décline les engagements de sa charte portant sur :

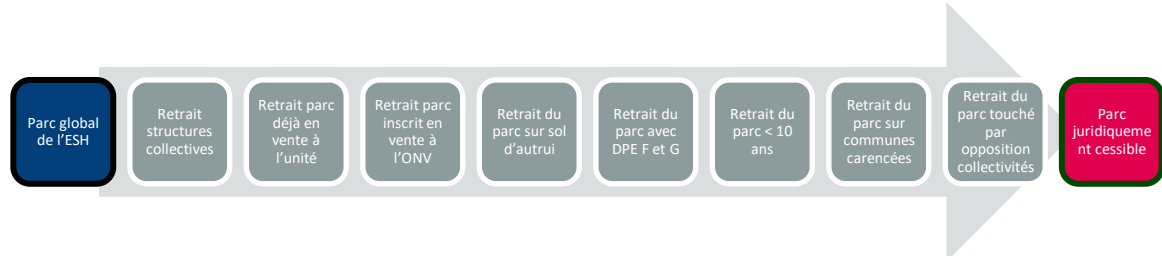
- La qualité et la performance des biens
- Les avantages financiers
- L'accompagnement clientèle et la sécurisation de l'achat
- Construire le plan de vente en lien avec les collectivités locales et la politique de développement des territoires en fonction des besoins exprimés par les entreprises cotisant à la PEEC,
- Créer et déployer des outils financiers au bénéfice de la vente dans l'ancien et d'un modèle économique résilient à travers :
 - Des solutions de financement (courtage, partenariats bancaires, prêts bonifiés...) au service d'une solvabilité optimale des ménages,
 - La création en 2019 de la société de vente HLM « Opérateur National de Vente » (ONV), structure du Groupe Action Logement destinée à accélérer la reconstitution des fonds propres par les organismes et accompagner la relance économique via l'achat en bloc d'ensembles immobiliers aux organismes HLM suivi de la revente des logements à l'unité,
 - Le déploiement d'outils innovants pour faciliter et sécuriser la vente HLM (digitalisation du parcours client).
- Permettre aux salariés de bénéficier d'une acquisition « réversible » à prix maîtrisés en cas de mobilité professionnelle ou d'accidents de la vie (perte d'emploi, divorce, invalidité...) via une garantie de rachat.

Modalités de sélection des groupes immobiliers inscrits au plan de vente

Le processus de construction et de déploiement du plan pluriannuel de vente se décompose en 3 étapes :

- 1 - Modalités de définition des objectifs annuels de vente :

A l'initiative d'Action Logement Immobilier (ALI), les ESH du Groupe appliquent annuellement à leur parc des filtres successifs afin de déterminer le volume patrimonial juridiquement cessible.



En lien avec Action Logement Immobilier, les objectifs annuels de vente sont définis en fonction du parc cessible et de la dynamique d'activité pluriannuelle du bailleur.

L'objectif se formalise par un nombre de ventes annuelles déterminé par l'application d'un taux d'objectif sur le parc cessible

- 2 - Modalités de sélection des opérations :

La pré-sélection des résidences est opérée après examen attentif de divers critères :

- Financiers :
 - ✓ Valeur Nette Comptable (VNC) et autofinancement de l'actif
 - ✓ Caractéristiques des emprunts bancaires (conditions de sortie...)
- Technique :
 - ✓ Etat technique global de l'actif
 - ✓ Nature et montant des travaux de remise en état prévisionnels avant-vente
 - ✓ Performance énergétique
- Commerciaux :
 - ✓ Attractivité du secteur d'implantation et commercialité du bien
 - ✓ Indicateurs de peuplement des locataires en place (notamment le taux d'actifs, le niveau de ressources et l'âge des résidents)
- Contextuel :
 - ✓ Règlement d'intervention des délégataires (Bordeaux Métropole)
 - ✓ Etat du taux SRU des communes et position des collectivités sur la vente
 - ✓ Potentiel de reconstitution de l'offre locative à l'échelle communale (voire par quartier)

Par ailleurs et préférentiellement, il est évité de retenir les programmes collectifs de moins de 5 logements en raison des coûts fixes et de la prévention de la multiplication des petites copropriétés (mitage).

Les immeubles de grande hauteur et les résidences étudiants sont également exclus de ce recensement.

- 3 - Programmation pluriannuelle des lancements commerciaux :

La planification annuelle de mise en vente des différents programmes préalablement identifiés est établie en fonction :

- Du niveau de stock nécessaire pour permettre l'atteinte des objectifs fixés par Groupe,
- Du niveau d'amortissement des actifs immobiliers,
- Du potentiel de reconstitution de l'offre en programmation,
- D'un étalement raisonné des programmes dans le temps à l'échelle d'une même commune.

Evolution annuelle des ventes

Année	ventes directes à l'unité (nb de lgts)	ventes à l'ONV (nb de lgts)	Total		Progression annuelle
			nb de logts vendus	en % du parc au 31/12/N-1	
2017	182	0	182	0,74%	-
2018	190	0	190	0,73%	+4,4%
2019	206	72	278	1,01%	+46,3%
2020*	215	94	309	0,85%	+10,0%

* données consolidées après fusion



Avec une part moyenne des ventes aux locataires occupants de l'ordre de 25%, une rotation moyenne sur le parc en vente de 8% et un taux d'écoulement annuel de 12%, le stock de logements autorisés à la vente est insuffisant pour atteindre l'objectif annuel de 1% du parc par les seules ventes réalisées directement par Domofrance.

Aussi, les conditions d'atteinte de cet objectif supposent de compléter les ventes réalisées directement par Domofrance par la cession en bloc d'immeubles à l'Opérateur National de Vente (ONV) qui se chargera par la suite du portage financier et des ventes des logements à l'unité sous le régime de la vente HLM.

Ce modèle permet à l'organisme vendeur de percevoir immédiatement l'intégralité de la plus-value sur l'actif cédé et de renforcer ses ressources internes pour lui permettre d'investir plus massivement dans la production neuve.

Cette compensation a été d'autant plus prégnante sur 2020, exercice sur lequel les effets négatifs de la crise sanitaire sur les ventes à l'unité ont pu être atténués au moyen d'un volume de ventes en bloc augmenté.

Ces ventes en bloc s'accompagnent d'un protocole de coopération à travers lequel l'ONV donne mandat à Domofrance pour assurer les missions de gestion locative, de syndic et de gestion des travaux sur les résidences durant la période de portage par l'ONV. Ainsi pour les locataires des résidences concernées, ces conditions permettent d'assurer une continuité de gestion courante et d'interlocuteurs malgré le transfert de propriété.

Donner l'opportunité aux locataires de devenir propriétaires :

Dans le cadre d'un parcours résidentiel ascendant, les locataires de logements sociaux doivent pouvoir, s'ils le souhaitent, devenir propriétaires de leur logement ou d'un autre logement HLM en résidence principale dans des conditions optimales.

Prix maîtrisés :

Pour ceux d'entre eux désireux d'accéder à la propriété, ce souhait est souvent incompatible avec les niveaux de prix du marché et les conditions de financement exigées par les banques.

Nous estimons à 15% la part des locataires de Domofrance en capacité de devenir propriétaires dans les conditions actuelles de financement par les banques (sur les bases d'un apport de 5%, d'un prêt sur 27 ans maxi et d'un taux d'effort plafonné à 35%).

La politique de fixation des prix doit donc tenir compte de ces paramètres pour :

- Privilégier l'objet social de la vente de logements vacants,
- Favoriser les conditions d'acquisition de leur logement par les locataires occupants attachés à leur lieu de vie.

Qualité et état technique des logements :

Conformément à la réglementation (art. R443-11 CCH), les logements vendus répondent aux normes minimales d'habitabilité définies par décret et justifient d'une performance énergétique inférieure à 330 kWh/m²/an. De plus, un diagnostic technique global (DTG) évaluant les travaux nécessaires à 10 ans sur l'ensemble immobilier est réalisé par un prestataire indépendant et transmis aux futurs acquéreurs lors de la signature du compromis de vente pour toutes les résidences de plus de 10 ans soumises au statut de la copropriété. En outre, Domofrance s'engage - dans le cadre de la charte Havitat du groupe Action Logement - à une garantie « zéro travaux lourds » sur les parties communes dans les 5 ans suivant la mise en copropriété.

Une accession sécurisée :

La garantie de rachat et de relogement - en cas d'accident de la vie et sous réserve que leurs ressources demeurent sous les plafonds autorisés - offre une sécurité optimale aux ménages accédants en leur permettant le cas échéant de pouvoir réintégrer leur ancien statut de locataire du parc social.

Mobilité résidentielle :

Parmi les locataires de logements destinés à la vente qui ne souhaitent ou ne peuvent l'acquérir, certains aspirent à une mobilité locative vers un logement davantage adapté à leur situation ou mieux situé. Les modalités visant à faciliter ces trajectoires résidentielles sont déployées dans le respect du droit au maintien dans les lieux et ce, dans un double intérêt : la qualité de service rendue aux locataires d'une part, la libération des logements pour la vente d'autre part.

Le modèle OFS/BRS : élargir le spectre des candidats à l'accession sociale aux ménages modestes

NOUVEAUTÉ : LE BRS !

Domofrance est agréé Office Foncier Solidaire

afin de proposer aux ménages modestes le dispositif de Bail Réel Solidaire (BRS), un principe novateur qui dissocie l'achat du terrain et du logement.

En tant qu'organisme foncier solidaire, Domofrance peut acquérir un terrain dédié dont il restera propriétaire. De son côté, l'accédant à la propriété versera une redevance pour le terrain et achètera uniquement son logement. Il pourra le revendre comme n'importe quel autre bien, dans la limite d'une plus-value encadrée.

L'achat en pleine propriété est quasi-impossible pour les ménages des derniers déciles de revenus, en raison d'une solvabilité ne leur permettant pas de se financer dans le cadre d'un emprunt immobilier traditionnel, tout particulièrement dans les bassins d'habitat les plus tendus.

Parmi les différentes formes d'accession sociale existantes, la vente de droits réels en bail réel solidaire (BRS) constitue un modèle vertueux permettant d'alléger la charge mensuelle des ménages acquéreurs de droits réels bâtis au sein de programmes immobiliers préalablement démembrés et dont un organisme de foncier solidaire (OFS) porte la part foncière sur le long terme en contrepartie d'une redevance appelée aux résidents sur la durée du bail.

Agréée OFS en juillet 2020, Domofrance entend activer ce dispositif dans l'ancien en réservant une part significative de ses ventes annuelles en BRS – essentiellement dans les zones tendues - pour favoriser la primo-accession par les publics sous plafonds de ressources PSLA. (Prix de vente en BRS inférieurs de -30% à -40% par rapport au marché privé).

De surcroît, la loi de finances 2021 étend à 100% la possibilité d'exonération de la taxe foncière pour les acquéreurs de droits réels en BRS en cas d'accord des communes. Cette mesure renforce encore davantage la solvabilité des ménages éligibles à ce dispositif d'accession.

Une fois titrés, les détenteurs de BRS capitalisent l'équivalent du cumul de leur loyers, ce qui leur permettra de se constituer un apport (apport initial + capital amorti + plus-value) en vue d'une secundo-accession en pleine propriété à l'occasion de la revente de leur bien.

Proposer un plan de vente en ligne avec la politique des collectivités

En ce sens, le modèle OFS/BRS constitue un sas entre la location et la pleine propriété, rendant ainsi possible aux ménages modestes un réel parcours résidentiel ascendant.

Le processus d'arbitrage des programmes immobiliers contributifs du plan de vente est complexe. Il doit notamment intégrer les stratégies des collectivités (communes et intercommunalités).

Or, les collectivités sont confrontées à divers enjeux : Trajectoire du taux SRU, maîtrise du prix du foncier, amélioration du cadre de vie des habitants, stratégie de peuplement...

Par les moyens financiers qu'elle dégage, la vente de logements sociaux permet de répondre à certains de ces objectifs en accompagnant les politiques de développement et de renouvellement urbain des collectivités. Toutefois, la situation et le contexte de chaque territoire comporte des particularités spécifiques qui doivent être prises en considération pour définir des orientations au plus près des enjeux et attendus locaux.

Les dynamiques de rattrapage du taux SRU - comme les autres attentes des collectivités - sont dès lors à intégrer dans la programmation du plan de vente pluriannuel.

Au sein des QPV tout particulièrement, l'arbitrage des actifs proposés à la vente doit tenir compte des objectifs en matière de mixité sociale, l'évolution de statut d'occupation de locataire à copropriétaire d'une partie des habitants ayant une influence positive avérée dans l'équilibre de ces quartiers.

Conformément aux dispositions de l'article L443-13 du CCH, au moins 50 % du produit provenant des ventes de logements sociaux situés sur une commune n'ayant pas atteint le taux de logements sociaux fixé à l'article L. 302-5 est affecté au financement de nouveaux programmes de construction de logements sociaux ou d'acquisitions de logements en vue de leur conventionnement ou, à défaut, de travaux de rénovation d'un ensemble d'habitations sociales.

Ces investissements sont réalisés sur le territoire de la commune concernée ou, avec l'accord de celle-ci et du représentant de l'Etat dans le département, sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre auquel la commune concernée appartient ou sur le territoire du département.

A cet effet, un suivi annuel des logements anciens cédés (en vente HLM classique et en BRS) permet de déterminer la volumétrie théorique de logements à reconstituer sur les territoires. Par comparaison avec la programmation annuelle en financement, la prospection foncière sera éventuellement réajustée pour atteindre l'objectif de réinvestissement local.

Chaque année, Domofrance transmet au représentant de l'Etat dans le département la répartition communale des ventes de logements sociaux réalisées sur ces communes, le produit de ces ventes ainsi que le montant des sommes réinvesties en vue d'en informer le comité régional de l'habitat et de l'hébergement et chaque commune et établissement public de coopération intercommunale concernés.

Garantir une gestion optimisée des copropriétés issues de la vente : « Domofrance, syndic social »

Le niveau d'information à destination des nouveaux acquéreurs concernant les implications inhérentes à leur changement de statut - tout comme la capacité de l'organisme vendeur à proposer une gestion patrimoniale responsable - sont essentiels pour prévenir la fragilisation de ces groupes immobiliers.

C'est pourquoi, avec l'émergence de résidences en copropriété issues de la vente HLM et des ventes en BRS, la capacité à accompagner ces ensembles immobiliers tout en veillant attentivement à leur bonne gestion technique et financière dans la durée s'avère être un enjeu majeur.

A cet effet, le syndic social de Domofrance est engagé sur 9 axes pour garantir aux copropriétaires une gestion qualitative de leur bien dans la durée :

- Une information et un accompagnement personnalisé des copropriétaires dans l'approbation de leur nouveau statut
- Rendre compte de la vie de la copropriété
- Prendre en compte la qualité de service perçue par les clients
- Pratiquer des honoraires de base modérés
- Proposer des charges de copropriétés maîtrisées
- Offrir un accès en ligne aux copropriétaires
- Assurer une astreinte technique 24/7 en parties communes (à partir de 2022)
- Donner aux copropriétaires l'accès en ligne concernant les incidents et l'entretien de leur copropriété (à partir de 2022)
- Dématérialiser les convocations et la tenue d'assemblées générales (à partir de 2022)

En outre, afin d'assurer de manière proactive son rôle de copropriétaire dans les copropriétés et ASL créées suite à la mise en vente, Domofrance s'est doté d'un pôle d'expertise regroupant des profils spécialisés sur ce mode spécifique de gestion.

Ces experts de la copropriété interviennent tant en amont en arbitrant les montages initiaux optimaux pour un fonctionnement efficient, qu'en aval en participant activement aux instances décisionnelles de la copropriété (assemblées générales, conseil syndical) et en apportant expertise et conseil dans le cadre d'opérations complexes (rénovation énergétique, recherche de subventions et de partenaires, identification de prestataires, intervention dans le parc privé dégradé etc...).

B. Orientations stratégiques

Coconstruire et mettre en cohérence la politique de vente avec les stratégies des collectivités locales et de l'Etat

- Etablir un plan de ventes en cohérence avec le plan de développement de l'offre locative nouvelle, les projets de renouvellement urbain et les objectifs de mixité sociale dans les territoires,
- Favoriser la vente de logements de logements intermédiaires (PLI) en marge du plan de vente de logements conventionnés,
- Organiser les conditions de la pérennité des ensembles immobiliers en copropriété et de la solvabilité des copropriétaires,
- Développer les expertises et les outils permettant une haute qualité de gestion des copropriétés.

Fiabiliser durablement un modèle économique permettant de dégager les volumes d'investissement nécessaires à l'accroissement de l'offre locative

- Maintenir le taux de vente annuel autour de 1% du parc locatif pour dégager un potentiel d'investissement à la hauteur des besoins de développement des territoires et de réhabilitation du parc,
- Développer des modèles et de outils innovants pour développer l'accession sociale dans l'ancien.

Donner l'opportunité à une large part de locataires de devenir propriétaires dans des conditions optimales

- Proposer une gamme d'offre attractive et diversifiée sur l'ensemble du territoire régional,
- Réserver une part significative et progressive des ventes annuelles au modèle OFS/BRS dans les zones à forte tension immobilière,
- Conduire une politique de prix de vente équilibrée et raisonnée.

Renforcer le pilotage de la performance

- Sécuriser l'activité vente en optimisant les processus et en réduisant le poids des tâches administratives,
- Améliorer l'expérience client.

C. Plan d'action

Programme d'actions

- Procéder à des expertises immobilières systématiques des résidences pour garantir la fiabilité des références de valeur vénale et prévenir les opportunités spéculatives,
- Réaliser les travaux nécessaires sur les résidences avant la vente afin d'éviter leur prise en charge ultérieure par les accédants sous 5 ans s'agissant du clos et du couvert,
- Favoriser la mobilité résidentielle locative désirée des locataires du parc destiné à la vente par un traitement réactif de leurs demandes de mutations,

- Dès 2021, déployer les activités d'OFS et développer la vente de logements anciens sur le modèle du bail réel solidaire (BRS) en priorité sur les secteurs tendus,
- Proposer des prix de vente responsables, inférieurs au marché et compatibles avec la capacité d'emprunt des ménages cibles,
- Renforcer l'accompagnement des accédants vers des financements et services adaptés pour une solvabilité et un reste à vivre optimisés,
- Développer une activité de syndic social structurée et de qualité, adaptée aux spécificités des publics locataires du parc social, pour une gestion optimisée des copropriétés et ASL,
- Participer activement à la vie de la copropriété via la structuration du métier de « copropriétaire professionnel »,
- Conforter la garantie de rachat et de relogement auprès des accédants en cas d'accident de la vie,
- Céder annuellement au moins un programme en bloc à l'Organisme National de Vente (ONV) d'Action Logement pour accélérer la reconstitution des fonds propres nécessaires au développement,
- Se doter dès 2021 d'un CRM dédié, outil développé en fonction des besoins spécifiques inhérents à la vente HLM,
- Développer la digitalisation du parcours accédant via une plateforme collaborative dédiée,
- Systématiser les enquêtes de satisfaction aux nouveaux accédants portant sur l'accompagnement clientèle (à chaud) et sur le produit (à froid).

Conditions de la réussite

La politique de vente de Domofrance est élaborée d'après le contexte connu à la date de dépôt de la CUS. Aussi, Domofrance ne pourra être tenu responsable du non-respect des engagements qui ne seraient pas de son fait.

Or, le programme d'actions qui précède et les engagements qui s'en suivent sont partiellement dépendants de divers facteurs extérieurs :

- Politiques nationales et locales de l'habitat :
 - Stabilité des textes réglementaires en matière de vente HLM,
 - Poursuite de politiques foncières permettant le développement d'offre locative sociale, tout spécifiquement sur les secteurs impliquant une obligation de reconstitution de l'offre vendue,
 - Actionnement par Bordeaux Métropole de la clause de revoyure autorisant la vente du solde des opérations collectives au-delà de 50% lorsque ceux-ci ont été écoulés.
- Conjoncture :
 - Absence de retournement ou de dépréciation du marché immobilier,
 - Maintien des conditions économiques de la clientèle de primo-accédants, en dépit des effets de la crise sanitaire,
 - Maintien des conditions d'octroi des prêts immobiliers à un niveau compatible avec les ressources des acquéreurs sous plafonds de ressources réglementaires.

Par ailleurs, la capacité de l'ONV à acquérir les programmes immobiliers inscrits au plan de vente en vue de la cession ultérieure des logements à l'unité constitue également un prérequis aux conditions de réalisation du plan d'actions.

Enfin, certaines mesures de soutien inhérentes à la politique du logement permettraient d'augmenter les chances de succès, telles que le retour de l'APL accession et la pérennisation du PTZ sur l'ensemble des territoires (actuellement maintenu jusqu'au 31/12/2022).

Le plan de vente HLM 2021-2026 synthétique territorialisé :

Vente HLM 2021>2026 : logements identifiés en vue de leur mise en vente				
Numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Nb de logts en commercialisation au 31/12/2020 (hors PLI)	Vente HLM classique+ vente à ONV	Nb de logts fléchés BRS (pour information)
16 - Charente	Ensemble du Département	-	-	-
	C.A du Grand Cognac	-	-	-
17-Charente Maritime	Ensemble du Département	-	-	-
	C.A de La Rochelle	-	-	-
	C.A de Royan Atlantique	-	-	-
24-Dordogne	Ensemble du Département	-	68	-
	C.A Grand Périgueux	-	68	-
33-Gironde	Ensemble du département	1 507	1 091	2 106
	Bordeaux Métropole	1 308	996	2 056
	C.A du Libournais	22	-	-
	CC Grand Cubzaguais	-	-	-
	CC Jalle Eau Bourde	37	7	35
	CC Pays Foyen	-	-	-
	CC Montesquieu	35	16	-
	COBAN	-	-	-
	COBAS	18	-	15
40-Landes	Ensemble du Département	-	-	-
47 – Lot et Garonne	Ensemble du département	220	187	-
	Agglomération d’Agen	178	62	-
	Grand Villeneuvois	36	65	-
	Val de Garonne Agglomération	-	9	-
64-Pyrénées Atlantiques	Ensemble du Département	72	736	-
	C.A Pau Béarn Pyrénées	33	642	-
	CA Pays Basque	9	-	-
	CDC du Haut Béarn	-	-	-
	CDC Lacq Orthez	7	-	-
87 – Haute Vienne	Ensemble du département	-	-	-
	Limoges Métropole	-	-	-
Total		1 799	2 082	2 106

Le plan de vente HLM 2021-2026 à l'échelle de la résidence à la date du dépôt du projet de CUS (parc en stock + lancements) :

Plan Pluriannuel de vente HLM : parc cessible en stock+logements identifiés sur la période 2021-2026 (hors BRS, hors PLU)									
Année mise en vente prévisionnelle PPV (à l'issue de l'état des lieux en vente)	Dépt	EPCI	Commune (parc en stock+logements identifiés)	Code HP	Vente HLM traditionnelle ou ONV	Libellé HP	Type Habitat	QPV (O/N)	nb logts inscrits PPV
1998	47	CA d'Agen	AGEN	2011CL	Vente HLM trad.	DENFERT ROCHEREAU	CLT	N	5
2022	47	CA d'Agen	AGEN	2202CL	Vente HLM trad.	ALSACE LORRAINE	CLT	N	4
2022	47	CA d'Agen	AGEN	2271CL	Vente HLM trad.	PORTE DE GUYENNE	CLT	N	15
2021	47	CA d'Agen	AGEN	2879CL	Vente HLM trad.	PLUITS DU SALMON	CLT	N	7
2024	47	CA d'Agen	AGEN	2936CL	Vente HLM trad.	IMPASSE MANCEAU	IDV	N	1
2018	47	CA d'Agen	AGEN	2939CL	Vente HLM trad.	EL GRECO	IDV	N	6
2019	47	CA d'Agen	AGEN	2953CL	Vente HLM trad.	4 BVD DOCTEUR MESSINES	IDV	N	1
2019	47	CA d'Agen	AGEN	2957CL	Vente HLM trad.	57 RUE DE LAS	IDV	N	1
2018	47	CA d'Agen	AGEN	2970CL	Vente HLM trad.	DU TURQUET	IDV	N	4
2024	33	Bordeaux Métropole	AMBARES ET LAGRAVE	ER2 Z	Vente HLM ou ONV	Les Erables	CLT	N	46
2012	33	Bordeaux métropole	AMBARES ET LAGRAVE	MLN W	Vente HLM trad.	La Mouline	IDV	N	28
2024	33	Bordeaux Métropole	BASSENS	LAF Z	Vente HLM trad.	Lafayette	IDV	O	31
2021	33	Bordeaux Métropole	BASSENS	PSU Z	Vente HLM trad.	Plein Sud	IDV	N	27
2021	33	Bordeaux Métropole	BEGLES	GLY Z	Vente HLM trad.	Les Glycines	CLT	N	9
2009	33	Bordeaux métropole	BEGLES	ATH W	Vente HLM trad.	Square Albert Thomas	IDV	N	9
2019	33	Bordeaux métropole	BEGLES	CEJ Z	Vente HLM trad.	Les Cèdres	CLT	O	12
2019	33	Bordeaux métropole	BEGLES	FAV Z	Vente HLM trad.	Résidence Favarque	IDV	N	1
2026	33	Bordeaux Métropole	BEGLES	LA2 Z	Vente HLM trad.	Le Lac	CLT	N	24
2009	33	Bordeaux métropole	BEGLES	HFO W	Vente HLM trad.	Hameau de la Fontaine	IDV	N	9
2024	33	Bordeaux Métropole	BEGLES	MCR Z	Vente HLM trad.	Le Mascaret	CLT	N	10
2014	33	Bordeaux métropole	BEGLES	PEL W	Vente HLM trad.	Paul Eluard	CLT	N	44
2025	33	Bordeaux Métropole	BEGLES	SCR A	Vente HLM trad.	Sécherie (Les)	CLT	N	122
2017	33	Bordeaux métropole	BEGLES	USE W	Vente HLM trad.	Urbain Sibie	CLT	N	3
2015	64	CA Pau Béarn Pyrénées	BELLERES	05JHAB	Vente HLM trad.	Héliotropes	IDV	N	7
2023	64	CA Pau Béarn Pyrénées	BELLERES	05BHAB	Vente HLM trad.	Maryse Bastié	CLT	N	46
2024	64	CA Pau Béarn Pyrénées	BIZANOS	076HAB	Vente HLM trad.	Gallien	CLT	N	41
2014	47	CA d'Agen	BOE	2060CL	Vente HLM trad.	Las Pradines	IDV	N	2
2018	47	CA d'Agen	BOE	2080CL	Vente HLM trad.	Compère	IDV	N	20
2019	47	CA d'Agen	BOE	2490CL	Vente HLM trad.	27 rue du Quebray	IDV	N	1
2018	47	CA d'Agen	BON ENCONTRE	2897CL	Vente HLM trad.	Plaine du levant 2	IDV	N	25
2015	33	Bordeaux métropole	BORDEAUX	CPJ W	Vente HLM trad.	Charles Puyo	CLT	N	8
2003	33	Bordeaux métropole	BORDEAUX	EL2 W	Vente HLM trad.	Clos Montesquieu	CLT	N	9
2009	33	Bordeaux métropole	BORDEAUX	EL3 W	Vente HLM trad.	Clos Montesquieu	CLT	N	10
1995	33	Bordeaux métropole	BORDEAUX	ELO W	Vente HLM trad.	Résidence Esprit des Lois	CLT	N	5
2019	33	Bordeaux métropole	BORDEAUX	GME Z	Vente HLM trad.	Georges Méliès	CLT	N	7
2019	33	Bordeaux métropole	BORDEAUX	LOB W	Vente HLM trad.	Lombard	MXTE	N	16
1998	33	Bordeaux métropole	BORDEAUX	SME W	Vente HLM trad.	Square du Médoc	CLT	N	2
2009	33	Bordeaux métropole	BORDEAUX	SME W2	Vente HLM trad.	Square du Médoc	CLT	N	10

Plan Pluriannuel de vente HLM : parc cessible en stock+logements identifiés sur la période 2021-2026 (hors BRS, hors PLU)

Année mise en vente prévisionnelle PPV (-2021=stock déjà en vente)	Dépt	EPCI	Commune (par ordre alphabétique croissant)	Code HP	Vente HLM traditionnelle ou ONV	Libellé HP	Type Habitat	QPV (O/N)	nb logts inscrits PPV
2018	33	Bordeaux métropole	BORDEAUX	SOP W	Vente HLM trad.	Sophia II	CLT	N	83
2020	33	CA Montesquieu	CADAUJAC	BRO C	Vente HLM trad.	Au Brion	IDV	N	22
2023	33	Montesquieu	CADAUJAC	BRO U	Vente HLM trad.	Au Brion	IDV	N	16
2009	33	CA Montesquieu	CADAUJAC	PRR W	Vente HLM trad.	Les Prairies	IDV	N	13
2011	33	CC Convergence Garonne	CADILLAC	GLD W	Vente HLM trad.	Hameau de Gaillardon	IDV	N	7
2019	33	CC Convergence Garonne	CADILLAC	PGA Z	Vente HLM trad.	Pommiers de Gaillardon	IDV	N	8
2021	33	CC Jalle-Eau-Bourde	CANEJAN	AGR P	Vente HLM trad.	Agora pavillons	IDV	N	7
2009	33	CC Jalle-Eau-Bourde	CANEJAN	BBC W	Vente HLM trad.	Résidence Barbicadge	IDV	N	24
2011	33	Bordeaux métropole	CARBON BLANC	CFA W	Vente HLM trad.	Clos Favols	IDV	N	14
2023	47	CA d'Agen	CAUDECOSTE	253OCIL	Vente HLM trad.	CHANTECAILLE	IDV	N	7
2009	33	Bordeaux métropole	CENON	AVI W	Vente HLM trad.	Alfred de Vigny	CLT	O	27
2016	33	Bordeaux métropole	CENON	BYR W	Vente HLM trad.	Résidence Les Bruyères	CLT	O	37
2013	33	Bordeaux métropole	CENON	CTR W	Vente HLM trad.	Résidence Chistera	CLT	O	71
2021	33	Bordeaux Métropole	CENON	GAB Z	Vente HLM trad.	La Gabarre	CLT	N	17
2025	33	Bordeaux Métropole	CENON	PAM N	Vente HLM trad.	Palmer Nord	CLT	O	28
2025	33	Bordeaux Métropole	CENON	PAM P	Vente HLM trad.	Palmer Pergaud bat 16	CLT	O	98
2007	33	Bordeaux métropole	CENON	PAM W	Vente HLM trad.	Palmer Pergaud	CLT	O	8
2023	33	Bordeaux métropole	CENON	KND Z	Vente HLM trad.	Kennedy (PLS)	IDV	N	5
1989	33	Bordeaux métropole	CENON	VAU W	Vente HLM trad.	Résidence du Parc	CLT	O	11
1990	33	CC Jalle-Eau-Bourde	CESTAS	CTN W	Vente HLM trad.	Résidence Les Chataigners	IDV	N	3
1997	33	CC Jalle-Eau-Bourde	CESTAS	VMO W	Vente HLM trad.	Village de Monsalut	IDV	N	10
2025	24	CA Grand Périgueux	COULOUNIEUX CHAMIER	CRE Z	Vente HLM trad.	Les Clairières	IDV	N	13
2025	24	CA Grand Périgueux	COULOUNIEUX CHAMIER	PLC Z	Vente HLM trad.	Allée des Plancheix	IDV	N	10
2003	33	Bordeaux métropole	EYSINES	AMB W	Vente HLM trad.	Résidence Ambre	CLT	O	2
2009	33	Bordeaux métropole	EYSINES	OPL W	Vente HLM trad.	Résidence Opale Bât. 5	CLT	O	12
2014	33	Bordeaux métropole	EYSINES	RCA W	Vente HLM trad.	Rue René Cassin	IDV	N	9
2011	33	Bordeaux métropole	EYSINES	SKY W	Vente HLM trad.	Résidence Le Sulky	CLT	N	13
2006	33	Bordeaux métropole	EYSINES	SUK W	Vente HLM trad.	Résidence Le Sulky	CLT	N	8
1998	33	Bordeaux Métropole	FLOIRAC	HBO3W	Vente HLM trad.	Hameau de Bourbon 3	IDV	N	2
2006	33	Bordeaux Métropole	FLOIRAC	HBO3W1	Vente HLM trad.	Hameau de Bourbon 3	CLT	N	4
2006	33	Bordeaux Métropole	FLOIRAC	HBO3W2	Vente HLM trad.	Hameau de Bourbon 3	CLT	N	1
1998	33	Bordeaux Métropole	FLOIRAC	HBO3W3	Vente HLM trad.	Hameau de Bourbon 3	CLT	N	8
2007	33	Bordeaux Métropole	FLOIRAC	HBO3W4	Vente HLM trad.	Hameau de Bourbon 3	CLT	N	11
2010	33	Bordeaux Métropole	FLOIRAC	HBO4 Z	Vente HLM trad.	Hameau de Bourbon 4	CLT	N	5
2010	33	Bordeaux Métropole	FLOIRAC	HBO6W1	Vente HLM trad.	Hameau de Bourbon 6	CLT	N	9
2010	33	Bordeaux Métropole	FLOIRAC	HBO6W2	Vente HLM trad.	Hameau de Bourbon 6	CLT	N	21
2010	33	Bordeaux métropole	FLOIRAC	TRL W	Vente HLM trad.	Le Trèfle	IDV	N	1
2022	47	CA d'Agen	FOULAYRONNES	296OCIL	Vente HLM trad.	DE RECOULE	IDV	N	8

Plan Pluriannuel de vente HLM : parc cessible en stock+logements identifiés sur la période 2021-2026 (hors BRS, hors PLI)									
Année mise en vente prévisionnelle PPV (<2021=stock déjà en vente)	Dépt	EPCI	Commune (par ordre alphabétique croissant)	Code HP	Vente HLM traditionnelle ou ONV	Libellé HP	Type Habitat	QPV (O/N)	nb logts inscrits PPV
2021	47	CC Fumel Vallée du Lot	FUMEL	2355CIL	Vente HLM trad.	104 avenue de l'usine	IDV	N	1
2023	47	CC Fumel Vallée du Lot	FUMEL	2380CIL	Vente HLM trad.	La Métairie	IDV	N	10
2014	33	Bordeaux métropole	GRADIGNAN	BAT W	Vente HLM trad.	Résidence Barthez	CLT	O	20
2014	33	Bordeaux métropole	GRADIGNAN	FRL W	Vente HLM trad.	Les Floriales	IDV	O	16
2021	64	CA Pau Béarn Pyrénées	JURANCON	061HAB	Vente HLM trad.	Arriou	CLT	N	37
2015	33	COBAS	LA TESTE DE BUCH	GOR W	Vente HLM trad.	Les Genets d'Or	IDV	N	18
2019	47	CA d'Agen	LAFOX	2975CIL	Vente HLM trad.	Hameau de Durfort	IDV	N	13
2017	33	CC du sud gironde	LANGON	GRN W	Vente HLM trad.	Résidence La Garenne	CLT	N	13
2012	33	CC du sud gironde	LANGON	SLR W	Vente HLM trad.	Les Salières	CLT	N	3
2024	47	CA d'Agen	LAYRAC	2805CIL	Vente HLM trad.	LES COLOMBAGES	CLT	N	3
2021	47	CA d'Agen	LAYRAC	2890CIL	Vente HLM trad.	Rue des Beaux	IDV	N	1
2024	47	CA d'Agen	LAYRAC	2924CIL	Vente HLM trad.	52 rue Massenet	CLT	N	4
2018	47	CA d'Agen	LAYRAC	2959CIL	Vente HLM trad.	5 rue Marceau	IDV	N	1
2022	47	CA d'Agen	LAYRAC	2964CIL	Vente HLM trad.	4 RUE MAURICE RAVEL	IDV	N	1
2025	33	CC du Val de l'Eyre	LE BARP	CRR U	Vente HLM trad.	Rue Carreyre	CLT	N	10
2017	33	CC du Val de l'Eyre	LE BARP	CRR W	Vente HLM trad.	Rue de la Carreyre	IDV	N	6
2019	33	CC du Val de l'Eyre	LE BARP	PND W	Vente HLM trad.	La Pinède	IDV	N	26
2011	33	Bordeaux métropole	LE BOUSCAT	MOQ W	Vente HLM trad.	Les Mosaïques	CLT	N	9
2011	33	Bordeaux métropole	LE HAILLAN	CDC W	Vente HLM trad.	Condorcet	CLT	N	11
2026	33	Bordeaux Métropole	LE HAILLAN	FCO C	Vente HLM trad.	Forum Condorcet	CLT	N	45
2008	33	Bordeaux métropole	LE HAILLAN	FCO W	Vente HLM trad.	Résidence Forum	IDV	N	11
2011	33	Bordeaux métropole	LE HAILLAN	VTL W	Vente HLM trad.	Venteille	IDV	N	21
2018	47	CA d'Agen	LE PASSAGE	2021CIL	Vente HLM trad.	Galau	CLT	N	5
2018	47	CA d'Agen	LE PASSAGE	2031CIL	Vente HLM trad.	Ganet 1	CLT	N	2
2019	47	CA d'Agen	LE PASSAGE	2250CIL	Vente HLM trad.	45 rue des Coquelicots	IDV	N	1
2019	47	CA d'Agen	LE PASSAGE	2300CIL	Vente HLM trad.	L'écussan	IDV	N	1
2021	47	CA d'Agen	LE PASSAGE	2311CIL	Vente HLM trad.	Paul Beme	CLT	N	4
2021	47	CA d'Agen	LE PASSAGE	2360CIL	Vente HLM trad.	91 rue des glaiéuls	IDV	N	1
2019	47	CA d'Agen	LE PASSAGE	2480CIL	Vente HLM trad.	52 rue des Coquelicots	IDV	N	1
2018	47	CA d'Agen	LE PASSAGE	2580CIL	Vente HLM trad.	Les hauts de Garonne 1	IDV	N	10
2022	47	CA d'Agen	LE PASSAGE	2610CIL	Vente HLM trad.	39 rue des glaiéuls	IDV	N	1
2022	47	CA d'Agen	LE PASSAGE	2621CIL	Vente HLM trad.	27 rue Jules Ferry	IDV	N	1
2019	47	CA d'Agen	LE PASSAGE	2972CIL	Vente HLM trad.	1 rue Paul Bert	IDV	N	1
2026	64	CA Pau Béarn Pyrénées	LESCAR	099HAB	Vente HLM trad.	Floranne	CLT	N	36
2019	33	CC Medoc Cœur de Presqu'île	LESPARRE-MEDOC	MOU Z	Vente HLM trad.	Résidence Jean Moulin	IDV	N	4
2019	33	CALI	LIBOURNE	VTI C	Vente HLM trad.	Résidence Le Vieux Tilleul	CLT	N	15
2019	33	CALI	LIBOURNE	VTI I	Vente HLM trad.	Résidence Le Vieux Tilleul	IDV	N	7
2018	64	CA Pau Béarn Pyrénées	LONS	048HAB	Vente HLM trad.	Hameau du Perlic	IDV	N	4

Plan Pluriannuel de vente HLM : parc cessible en stock+logements identifiés sur la période 2021-2026 (hors BRS, hors PLI)									
Année mise en vente prévisionnelle PPV (<2021=stock déjà en vente)	Dépt	EPCI	Commune (par ordre alphabétique croissant)	Code HP	Vente HLM traditionnelle ou ONV	Libellé HP	Type Habitat	QPV (O/N)	nb logts inscrits PPV
2018	64	CA Pau Béarn Pyrénées	LONS	055HAB	Vente HLM trad.	Genêts pavillons	IDV	N	15
2026	33	Bordeaux Métropole	LORMONT	CAR C	Vente HLM trad.	Carriet bat 39-40-42	CLT	O	70
2025	33	Bordeaux Métropole	LORMONT	CAR M	Vente HLM ou ONV	Carriet bat 15	CLT	O	20
2024	33	Bordeaux Métropole	LORMONT	CLF Z	Vente HLM trad.	Clos Fontainebleau	IDV	N	19
2021	33	Bordeaux Métropole	LORMONT	GNC R	Vente HLM ou ONV	Génicart Rabelais bât. 51	CLT	O	36
2025	33	Bordeaux Métropole	LORMONT	GNC R	Vente HLM trad.	Génicart Rabelais bâts 52 et 53	CLT	N	87
2021	33	Bordeaux Métropole	LORMONT	JGE Z	Vente HLM trad.	9 Place Jacques Gelot	IDV	N	1
2021	33	Bordeaux Métropole	LORMONT	RPB Z	Vente HLM trad.	11 ave de la république	IDV	N	1
1998	33	Bordeaux métropole	LORMONT	BOE W	Vente HLM trad.	Résidence La Boétie	CLT	O	5
2017	33	Bordeaux métropole	LORMONT	CDU W	Vente HLM trad.	Le Clos Duhem	IDV	O	11
1989	33	Bordeaux métropole	LORMONT	COT W	Vente HLM trad.	Coteau	CLT	O	12
1995	33	Bordeaux métropole	LORMONT	HVA W	Vente HLM trad.	Les Hauts du Vallon	IDV	O	7
2013	33	Bordeaux métropole	LORMONT	SGEW 1	Vente HLM trad.	Square Saint Germain	CLT	N	15
2016	33	Bordeaux métropole	LORMONT	SGEW 2	Vente HLM trad.	Square Saint Germain	CLT	N	17
2017	33	Bordeaux métropole	LORMONT	SGEW 3	Vente HLM trad.	Square Saint Germain	CLT	N	61
2022	47	CA Val de Garonne Agglomération	MARMADE	2899CIL	Vente HLM trad.	Hameau de Laurier	IDV	N	1
2017	64	CC Lacq Orthez	MASLACQ	088HAB	Vente HLM trad.	Domaine des Chênes	IDV	N	7
2017	64	CA Pays Basque	MAULEON	100HAB	Vente HLM trad.	Domaine des Pyrénées	IDV	N	9
2009	33	Bordeaux métropole	MERIGNAC	ARU W	Vente HLM trad.	Arthur Rubinstein	CLT	N	14
2016	33	Bordeaux métropole	MERIGNAC	BRVW 1	Vente HLM trad.	Résidence Bourrainville	IDV	N	9
2019	33	Bordeaux métropole	MERIGNAC	EV2 Z	Vente HLM trad.	Envol	IDV	O	5
2019	33	Bordeaux métropole	MERIGNAC	EVO Z	Vente HLM trad.	Résidence Envol	IDV	O	32
2009	33	Bordeaux métropole	MERIGNAC	PIG W	Vente HLM trad.	Pont de Madame/ Pin Galant	CLT	O	22
2022	47	CC Albret Communauté	MEZIN	2892CIL	Vente HLM trad.	Laville	IDV	N	3
2020	64	CC du Nord Est Béarn	MORLAAS	078HAB	Vente HLM trad.	Morlaàs pavillons	IDV	N	23
2023	47	CC Albret Communauté	NERAC	2902CIL	Vente HLM trad.	Ladeveze	IDV	N	4
2019	33	Bordeaux métropole	PAREMPUYRE	RSV Z	Vente HLM trad.	La Réserve	IDV	N	14
2023	64	CA Pau Béarn Pyrénées	PAU	032HAB	Vente HLM trad.	Rameau	CLT	N	72
2022	64	CA Pau Béarn Pyrénées	PAU	046HAB	Vente HLM ou ONV	Chamborant	CLT	N	28
2021	64	CA Pau Béarn Pyrénées	PAU	066HAB	Vente HLM trad.	Vega	CLT	N	36
2024	64	CA Pau Béarn Pyrénées	PAU	077HAB	Vente HLM trad.	Didier Daurat	CLT	N	41
2023	64	CA Pau Béarn Pyrénées	PAU	085HAB	Vente HLM trad.	Erables	CLT	N	34
2022	64	CA Pau Béarn Pyrénées	PAU	089HAB	Vente HLM trad.	Antinea	CLT	N	45
2019	64	CA Pau Béarn Pyrénées	PAU	093HAB	Vente HLM trad.	Lauriers	IDV	N	7
2022	64	CA Pau Béarn Pyrénées	PAU	102HAB	Vente HLM trad.	Bérénice	CLT	N	56
2021	64	CA Pau Béarn Pyrénées	PAU	107HAB	Vente HLM trad.	Acacias	CLT	N	35
2021	64	CA Pau Béarn Pyrénées	PAU	111HAB	Vente HLM trad.	Bouleaux	CLT	N	33

Plan Pluriannuel de vente HLM : parc cessible en stock+logements identifiés sur la période 2021-2026 (hors BRS, hors PLI)

Année mise en vente prévisionnelle PPV (<2021 en stock déjà en vente)	Dépt	EPCI	Commune (par ordre alphabétique croissant)	Code HP	Vente HLM traditionnelle ou ONV	Libellé HP	Type Habitat	QPV (O/N)	nb logts inscrits PPV
2021	64	CA Pau Béarn Pyrénées	PAU	112HAB	Vente HLM trad.	Châtaigniers	CLT	N	30
2025	64	CA Pau Béarn Pyrénées	PAU	127HAB	Vente HLM trad.	Daphne et Eucalyptus	CLT	N	72
2025	33	CC Médoc Cœur de Presqu'île	PAUILLAC	GLT Z	Vente HLM trad.	Goelettes	CLT	N	22
2019	33	CC Médoc Cœur de Presqu'île	PAUILLAC	HTV W	Vente HLM trad.	Hauteville		O	9
2019	47	CC Fumel Vallée du Lot	PENNE D AGENAIS	2389CIL	Vente HLM trad.	Les Cordeliers 2	IDV	N	1
2023	24	CA Grand Périgueux	PERIGUEUX	DMN Z	Vente HLM ou ONV	Daumesnil (ONV)	CLT	N	45
2003	33	Bordeaux métropole	PESSAC	ATN W	Vente HLM trad.	Antoune	CLT	O	3
1989	33	Bordeaux métropole	PESSAC	CCA W	Vente HLM trad.	La Cour Carrée	CLT	O	5
2026	33	Bordeaux Métropole	PESSAC	CTG R	Vente HLM trad.	Chataigneraie	CLT	O	101
2022	33	Bordeaux Métropole	PESSAC	FAN 21	Vente HLM trad.	Antoune	CLT	O	34
2021	33	Bordeaux Métropole	PESSAC	FAN 25	Vente HLM trad.	Antoune	CLT	O	36
2021	33	Bordeaux Métropole	PESSAC	FAN 35	Vente HLM trad.	Antoune	CLT	N	31
1998	33	Bordeaux métropole	PESSAC	GAH W	Vente HLM trad.	Hameau des Gahets	IDV	N	2
2012	33	Bordeaux métropole	PESSAC	LDN W	Vente HLM trad.	Résidence Ladonne	CLT	O	17
1995	33	Bordeaux métropole	PESSAC	MAD W	Vente HLM trad.	Villade de Madran	IDV	N	48
2010	33	Bordeaux métropole	PESSAC	MCDW 1	Vente HLM trad.	Résidence Macédo	CLT	N	28
2016	33	Bordeaux métropole	PESSAC	MCDW 2	Vente HLM trad.	Résidence Macédo	CLT	N	23
2013	33	Bordeaux métropole	PESSAC	MMS W	Vente HLM trad.	Résidence Les Mimosas	CLT	O	15
2015	33	Bordeaux métropole	PESSAC	MTL W1	Vente HLM trad.	Les Myrtilles	IDV	N	29
2015	33	Bordeaux métropole	PESSAC	MTL W2	Vente HLM trad.	Les Myrtilles	IDV	N	4
2024	33	Bordeaux Métropole	PESSAC	MCD Z	Vente HLM trad.	Macédo bat 6-9	CLT	N	81
2018	33	Bordeaux métropole	PESSAC	QSA W	Vente HLM trad.	Résidence Le Printemps	CLT	N	7
2008	33	Bordeaux métropole	PESSAC	RAM W	Vente HLM trad.	La Ramée	CLT	O	54
2019	33	Bordeaux métropole	PESSAC	SUF W	Vente HLM trad.	Résidence Suffren	CLT	N	62
2018	47	CA d'Agen	PONT-DU-CASSE	2540CIL	Vente HLM trad.	Clos de la treille	IDV	N	14
2020	47	CA d'Agen	PONT-DU-CASSE	2928CIL	Vente HLM trad.	Clos de merrens	IDV	N	63
2019	47	CA d'Agen	PONT-DU-CASSE	2934CIL	Vente HLM trad.	13 rue Paul Pons	IDV	N	1
2008	33	CC Castillon Pujols	RAUZAN	HRO W	Vente HLM trad.	Le Hameau de Rouchey	IDV	N	4
2022	47	CA d'Agen	ROQUEFORT	2993CIL	Vente HLM trad.	VOIE ROMAINE	IDV	N	4
1995	33	Bordeaux métropole	SAINT MEDARD EN JALLES	SAB W	Vente HLM trad.	Les Sablons	IDV	N	14
2019	33	CC du Val de l'Eyre	SAINT-MAGNE	DND Z	Vente HLM trad.	La Daunade	IDV	N	7
2024	64	CC des Luys en Béarn	SAUVAGNON	001HAB	Vente HLM trad.	Toubays	CLT	N	18
2019	47	CC Fumel Vallée du Lot	SAUVETERRE LA LEMANCE	2505CIL	Vente HLM trad.	LES HAUTS DE PRADINAL	IDV	N	5
2025	64	CC des Luys en Béarn	SERRES-CASTET	005HAB	Vente HLM trad.	Arremoult et Vignemale	CLT	N	40
2021	64	CC des Luys en Béarn	SERRES-CASTET	044HAB	Vente HLM trad.	Hameau du Luy	IDV	N	36
2022	47	CA Val de Garonne Agglomération	SEYCHES	2141CIL	Vente HLM trad.	Pierre Garry	CLT	N	8
2025	47	CC Fumel Vallée du Lot	ST VITE DE DOR	2370CIL	Vente HLM trad.	Les Rochers	IDV	N	29
1992	33	Bordeaux métropole	TALENCE	CLT W	Vente HLM trad.	Céluta - entrée C	CLT	O	5

Plan Pluriannuel de vente HLM : parc cessible en stock+logements identifiés sur la période 2021-2026 (hors BRS, hors PLI)									
Année mise en vente prévisionnelle PPV (+2021=stock déjà en vente)	Dépt	EPCI	Commune (par ordre alphabétique croissant)	Code HP	Vente HLM traditionnelle ou ONV	Libellé HP	Type Habitat	QPV (O/N)	nb logts inscrits PPV
2010	33	Bordeaux métropole	TALENCE	CRP W	Vente HLM trad.	Crespy II	CLT	N	23
2015	33	Bordeaux métropole	TALENCE	CRP W1	Vente HLM trad.	Crespy II	CLT	N	18
2019	33	Bordeaux métropole	TALENCE	MER Z	Vente HLM trad.	Résidence Pierre Meyrignac	IDV	N	4
2009	33	Bordeaux métropole	TALENCE	RFO W	Vente HLM trad.	Résidence Rolla	CLT	O	28
2015	33	Bordeaux métropole	TALENCE	TRS W	Vente HLM trad.	Les Terrasses	CLT	N	77
2021	33	CC Sud Gironde	TOULENNE	TUT A	Vente HLM ou ONV	rue Tustoc	IDV	N	20
2021	33	CC Sud Gironde	TOULENNE	TUT S	Vente HLM ou ONV	rue Tustoc	IDV	N	20
2019	47	CA du Grand Villeneuvois	VILLENEUVE SUR LOT	2125CIL	Vente HLM trad.	57 rue de Contieges	IDV	N	1
2022	47	CA du Grand Villeneuvois	VILLENEUVE SUR LOT	2180CIL	Vente HLM trad.	Carrere	IDV	N	64
2019	47	CA du Grand Villeneuvois	VILLENEUVE SUR LOT	2285CIL	Vente HLM trad.	rue George Lecomte	IDV	N	4
2019	47	CA du Grand Villeneuvois	VILLENEUVE SUR LOT	2286CIL	Vente HLM trad.	Parasol 3	IDV	N	1
2019	47	CA du Grand Villeneuvois	VILLENEUVE SUR LOT	2288CIL	Vente HLM trad.	91 rue JC Cayrel	IDV	N	1
2024	47	CA du Grand Villeneuvois	VILLENEUVE SUR LOT	2922CIL	Vente HLM trad.	6 place piverts	IDV	N	1
2019	47	CA du Grand Villeneuvois	VILLENEUVE SUR LOT	2968CIL	Vente HLM trad.	Parasol 2	IDV	N	29
2023	47	CC des Bastides en Haut-Agenais Périgord	VILLEREAL	2891CIL	Vente HLM trad.	LOT SAINT ROCH	IDV	N	4
TOTAL									3864

D. Engagements

PP-4. Nombre de logements mis en commercialisation, parmi le parc total de logements, à trois et six ans.									
Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Référence : Logements en commercialisation dans le patrimoine du bailleur au 31 décembre 2020, parmi le parc total		Engagements annuels hors PLI hors BRS, en % (stock parc cessible au 01/01/21+lancements de la période observée divisé par le parc détenu par DMF au 31/21/20)					
		Nb de logs en commercialisation au 31/12/2020 (hors PLI)	Part en % du parc total au 31/12/2020	2021 à 2023			Cumulé 2021 à 2026		
				Vente HLM classique+ vente à ONV	dont vente à ONV	Nb de logs fléchés BRS (pour information)	Vente HLM classique+ vente à ONV	dont vente à ONV	Nb de logs fléchés BRS (pour information)
16 - Charente	Ensemble du Département	-	-	Pas de mise en commercialisation prévue					
	C.A du Grand Cognac	-	-						
17-Charente Maritime	Ensemble du Département	-	-	Pas de mise en commercialisation prévue					
	C.A de La Rochelle	-	-						
	C.A de Royan Atlantique	-	-						
24-Dordogne	Ensemble du Département	-	-	10%	10%		15,1%	10%	
	C.A Grand Périgueux	-	-	10,2%	10,2%		15,3%		
33-Gironde	Ensemble du département	1 507	5,2%	6,0%	0,3%	1 143	8,9%	0,5%	2 106
	Bordeaux Métropole	1 308	5,3%	6,0%	0,1%	1 108	9,3%	0,4%	2 056
	C.A du Libournais	22	6%	6,0%			6,0%		
	CC Grand Cubzaguais	-	-	Pas de mise en commercialisation prévue					
	CC Jalle Eau Bourde	37	6,7%	7,9%		35	7,9%		35
	CC Pays Foyen	-	-	Pas de mise en commercialisation prévue					
	CC Montesquieu	35	12,2%	17,7%			17,7%		
	COBAN	-	-	Pas de mise en commercialisation prévue					
	COBAS	18	1,5%	1,5%			1,5%		15
	40-Landes	Ensemble du Département	-	-	Pas de mise en commercialisation prévue				
47 – Lot et Garonne	Ensemble du département	220	6,6%	11%			12,2%		
	Agglomération d'Agen	178	9%	11,8%			12,2%		
	Grand Villeneuvois	36	4,1%	11,3%			11,4%		
	Val de Garonne Agglomération	-	-	6%			6%		
64-Pyrénées Atlantiques	Ensemble du Département	72	1,4%	10,6%	0,5%		15,2%	0,5%	
	C.A Pau Béarn Pyrénées	33	1%	14,5%	0,8%		20,2%	0,8%	
	CA Pays Basque	9	0,8%	0,8%			0,8%		
	CDC du Haut Béarn	-	-	Pas de mise en commercialisation prévue					
	CDC Lacq Orthez	7	15,9%	15,9%			15,9%		
87 – Haute Vienne	Ensemble du département	-	-	Pas de mise en commercialisation prévue					
	Limoges Métropole	-	-						

PP-4 complémentaire : (hors BRS ret hors PLI) Prévision du nombre de logements vendus ainsi que le nombre de ventes réalisées, à trois et six ans, dont le nombre de ventes réalisées au bénéfice des locataires du parc social, le nombre de ventes réalisées au bénéfice des personnes morales de droit privé et le nombre de ventes réalisées au profit d'une société de vente d'habitations à loyer modéré

Département	Territoire	Période de référence : Nombre de logements vendus de l'année N-3 à N-1	Prévisions en nombre et en % de logements vendus - hors BRS et hors PLI	
			2021 à 2023	Cumulé 2021 à 2026
24 – Dordogne	Nombre de logements	49	45	50
	% de vente à des locataires du parc social	0%	0%	8%
	% de vente à des personnes physiques hors parc social (ligne ajoutée par DMF)	0%	0%	2%
	% de ventes à des personnes morales de droit privé	0%	0%	0%
	% de ventes à une société de vente d'habitations à loyer modéré	100%	100%	90%
33 – Gironde	Nombre de logements	690	466	951
	% de vente à des locataires du parc social	65%	60%	60%
	% de vente à des personnes physiques hors parc social (ligne ajoutée par DMF)	20%	24%	25%
	% de ventes à des personnes morales de droit privé	0%	0%	0%
	% de ventes à une société de vente d'habitations à loyer modéré	15%	16%	15%
47 – Lot-et-Garonne	Nombre de logements	60	87	168
	% de vente à des locataires du parc social	55%	65%	65%
	% de vente à des personnes physiques hors parc social (ligne ajoutée par DMF)	45%	35%	35%
	% de ventes à des personnes morales de droit privé	0%	0%	0%
	% de ventes à une société de vente d'habitations à loyer modéré	0%	0%	0%
64 – Pyrénées-Atlantiques	Nombre de logements	58	140	302
	% de vente à des locataires du parc social	91%	60%	65%
	% de vente à des personnes physiques hors parc social (ligne ajoutée par DMF)	9%	20%	26%
	% de ventes à des personnes morales de droit privé	0%	0%	0%
	% de ventes à une société de vente d'habitations à loyer modéré	0%	20%	9%

4.1.4 Démolitions

A. Etat des lieux

Dans le cadre du diagnostic patrimonial mené durant l'élaboration, près de 1 200 logements ont été identifiés et fléchés en vue de leur démolition notamment dans le cadre de projets de Renouvellement Urbain.

B. Orientations stratégiques

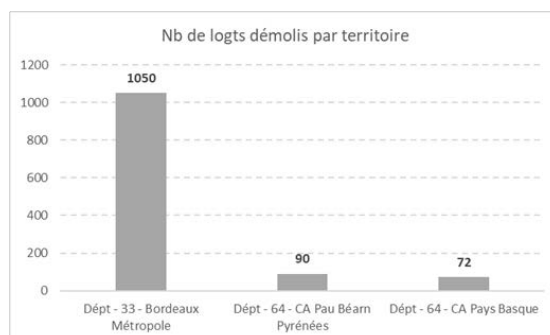
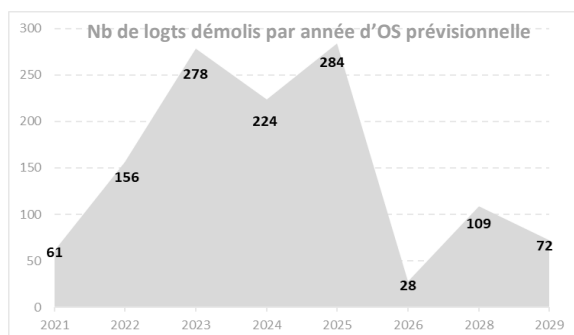
Déconstruire 1 212 logements sur la période 2020-2029, tout en reconstituant une offre locative sociale à prix abordable.

C. Plan d'action

Le coût technique global des démolitions représente 38,6 Millions d'euros TTC sur la période 2020-2029. Les résidences identifiées en vue de leur déconstruction, par ordre chronologique croissant :

Dépt	Commune	Libellé EPCI complet	Codification résidence	Libellé patrimoine	Orientation patrimoniale principale	Année OS prévisionnelle	Nb logts traités
33	Ambarès-et-Lagrave	Bordeaux Métropole	BEL AIR	BEL AIR	Démolition	2023	61
33	Ambarès-et-Lagrave	Bordeaux Métropole	BEL AIR	BEL AIR	Démolition	2024	61
33	Ambarès-et-Lagrave	Bordeaux Métropole	BEL AIR	BEL AIR	Démolition	2025	60
33	Bassens	Bordeaux Métropole	LFU Z	RESIDENCE LAFFUE	Démolition	2021	61
33	Bassens	Bordeaux Métropole	YMO Z	RESIDENCE YVES MONTAND	Démolition	2022	72
64	Billère	CA Pau Béarn Pyrénées	12	CHARLOTTE I	Démolition	2029	48
64	Billère	CA Pau Béarn Pyrénées	15	CHARLOTTE II	Démolition	2029	24
33	Cenon	Bordeaux Métropole	HSE Z	Henri Sellier	Démolition	2022	72
33	Cenon	Bordeaux Métropole	PAM B	Palmer Beaumarchais	Démolition	2023	18
33	Cenon	Bordeaux Métropole	PAM N	Palmer Nord	Démolition	2023	61
33	Floirac	Bordeaux Métropole	ESP I	RESIDENCE L'ESPERANCE	Démolition	2022	12
33	Lormont	Bordeaux Métropole	CAR M	Carriet	Démolition	2023	70
33	Lormont	Bordeaux Métropole	CAR M	Carriet	Démolition	2023	12
33	Lormont	Bordeaux Métropole	CAR C	Carriet (Bas)	Démolition	2024	84
33	Lormont	Bordeaux Métropole	CAR C	Carriet (Bas)	Démolition	2024	50
64	Pau	CA Pau Béarn Pyrénées	17	BUROS TOURASSE	Démolition	2023	32
64	Pau	CA Pau Béarn Pyrénées	113	HUTTON	Démolition	2023	24
64	Pau	CA Pau Béarn Pyrénées	70	CASTETNAU I	Démolition	2025	6
64	Pau	CA Pau Béarn Pyrénées	14	PHILIPPON 1	Démolition	2026	12
64	Pau	CA Pau Béarn Pyrénées	16	PHILIPPON 2	Démolition	2026	16
33	Pessac	Bordeaux Métropole	FMN M	Formanoir	Démolition	2024	29
33	Pessac	Bordeaux Métropole	FMN H	Formanoir	Démolition	2025	109
33	Pessac	Bordeaux Métropole	FMN P	Formanoir	Démolition	2025	109
33	Pessac	Bordeaux Métropole	FMN E	Formanoir	Démolition	2028	109

Nombre de logements démolis par année prévisionnelle d'ordre de service et par territoire :



4.2 Qualité de service rendu aux locataires

4.2.1 Satisfaction des locataires

A. Etat des lieux

La satisfaction des locataires est un axe fort de la stratégie d'entreprise. Elle s'appuie notamment sur des engagements à l'égard des locataires à travers la « charte de services », l'affirmation d'une proximité physique proposée par les agences et bureaux de gestion, une proximité numérique en pleine évolution.

La qualité du service rendu s'apprécie actuellement suivant une série d'indicateurs provenant essentiellement du traitement des réclamations et de l'enquête de satisfaction triennale. D'autres dispositifs viendront compléter ces éléments de mesure.

A partir de 2021, le Centre de Relations Clients (CRC), renforcera la qualité du service rendu en garantissant une prise en charge optimisée des appels entrants, mails, réclamations déposées sur l'extranet locataires.

Charte de service :

DOMOFRANCE possède depuis le 16 octobre 1989 une charte de service. Ce document engage la société à produire un service de qualité à travers 9 articles posant des engagements autour de la qualité des logements loués aux locataires. La charte met en particulier l'accent sur la possibilité de bénéficier d'un entretien régulier du logement à travers un prestataire multiservices (article 6), l'aide à l'adaptation du logement des personnes âgées ou handicapées (article 9). Elle engage également DOMOFRANCE à intervenir dans les 7 jours suivant l'enregistrement d'une réclamation (article 7).

Ce document va faire l'objet d'évolutions dans les prochains mois, afin de l'adapter à diverses évolutions réglementaires (APL, mutations, etc.) ; et de l'aligner sur les engagements de service prévus par le groupe Action Logement pour ses filiales immobilières.

Traitement des réclamations :

La prise en charge des réclamations des locataires répond à un processus de traitement spécifique, dont les agences territoriales en sont les principaux garants. De fait, il revient aux équipes de gestion d'enregistrer et de s'assurer du bon traitement des réclamations. Bien entendu, la prise en charge technique des demandes met en jeu d'autres services, notamment les services techniques (maintenance, réhabilitations, DO) et le service en charge de la gestion des contrats d'entretien.

Les réclamations sont prises en charges par nos gestionnaires et gérées via notre système de gestion de données (CRM), IKOS. Nous procédons chaque mois à la publication d'un tableau de bord intitulé « suivi des réclamations locataires ». En 2019, le nombre de réclamations enregistrées était de 17 428 (chiffre similaire en 2018) ; la répartition par nature de réclamations était la suivante :

- Les interventions techniques dans les logements relevant de la « charte de service » (48%) ;
- Les réclamations sociales (25 %) ;
- Les réclamations techniques dans les parties communes (23 %) ;
- Les autres réclamations dans le logement (4 %) ;

L'un des principaux critères servant à apprécier le niveau du service rendu est le délai d'interventions à compter de l'enregistrement d'une réclamation. Ainsi les interventions nécessaires doivent être engagées dans les 7 jours pour l'intervention dans le logement (article 7 de la charte de services) ; si ce délai n'est pas respecté, il ouvre droit à une indemnisation¹. Par ailleurs, les travaux doivent être réalisés dans les 21 jours. Nous constatons en moyenne chaque année, qu'environ 90% des interventions dans les logements sont engagées dans les 7 jours, et que près de 95 % des affaires sont clôturées dans les 21 jours.

¹ 1/30e du loyer mensuel du logement hors taxes et charges par jour de retard, dans la limite de 2 fois le montant des travaux réalisés.

L'enquête de satisfaction :

Les résultats de la dernière enquête de satisfaction menée dans le courant du 3^{ème} trimestre 2019 indiquent un redressement de la satisfaction client par rapport à l'enquête de 2016.

L'enquête a été menée du 30/09/19 au 18/10/19, auprès d'un panel représentatif de 4 961 locataires. Le taux de réponses est de 78 %. A titre de comparaison, l'échantillon en 2016 était de 2 405 locataires.

La satisfaction globale des locataires s'améliore de 3 points, avec près de 81 % de taux de satisfaction (78 % en 2016 et 83 % en 2013). Globalement, les locataires sont satisfaits de leur logement : 85 % sont satisfaits de leur loyer, 84 % trouvent leur logement d'un bon rapport qualité prix. Enfin, 73 % sont satisfaits de leurs charges, contre 62 % en 2016.

D'autres points notables de satisfaction sont à souligner :

- Les services et équipements de proximité : 88 % de locataires satisfaits (77 % en 2016) ;
- L'extranet locataires : 89 % de locataires satisfaits (pas d'indicateur en 2016) ;
- Le respect des rendez-vous lors d'une intervention : 90 % (pas d'indicateur en 2016) ;

L'enquête révèle également des points faibles qui feront l'objet d'un plan d'action autour de la relation client : globalement la gestion des demandes exprimées par les locataires ne recueille que 54 % de satisfaction, avec en exergue une rapidité des réponses jugée peu satisfaisante : 54 % de satisfaits.

Autres points notables d'insatisfaction :

- La propreté parties communes : 61% de locataires satisfaits (66 % en 2016) ;
- La propreté aux abords des immeubles : 63 % (en l'occurrence le taux s'est amélioré par rapport à 2016 puisqu'il était de 58 %) ;

B. Orientations stratégiques

Afin d'améliorer la satisfaction client, plusieurs orientations ont été retenues :

- La création d'un Centre de Relation Client multicanal. L'objectif est de professionnaliser la réception des demandes clients, et de permettre aux agences de se concentrer sur le traitement de celles-ci,
- La création d'une direction d'exploitation, chargée de définir les plans d'actions pour l'amélioration de la qualité de service,
- La poursuite de la structuration d'une filière gestion de proximité dans chacune des agences de gestion.

C. Plan d'action

Dans le cadre de la mise en place de la nouvelle Direction d'Exploitation :

- Coordination de l'ensemble des supports de la relation client : accueil physique en agences et bureaux de gestion, gestion des appels téléphoniques et autres flux (intégration du CRC dans la prise en charges des réclamations), supports courriers, mails, etc.
- Cette direction aura aussi pour mission de mieux diffuser et coordonner les nouveaux outils de la proximité numérique.

Nouveau Centre de Relation Clients. Celui-ci aura notamment pour vocation de :

- Diriger en un lieu unique l'ensemble des flux téléphoniques entrants, des mails et formulaires extranets de nos clients,
- Faciliter l'accès aux services et délivrer une information préalable,
- Prendre en charge plus de 90 % des appels, et d'apporter le premier niveau de traitement des réclamations dans 80 % des cas,
- Assurer la traçabilité de chaque demande et la qualité des réponses apportées,
- S'assurer de la qualification, de la formation et du suivi des conseillers,
- Mesurer le niveau de satisfaction des clients.

Contrôles qualité nettoyage :

- Dans la continuité des tests effectués ces deux dernières années, associer plus largement les habitants, via les associations de locataires, aux contrôles qualité de nettoyage. A leur suite, poursuivre l'application de pénalités, l'ajustement des fréquences ou des prestations.
- En complément, mettre en place des chantiers éducatifs, sensibiliser les locataires par des communications et des animations.
- Poursuivre également l'information aux amicales de locataires, de façon à informer sur les bonnes pratiques, dédramatiser des situations rapportées par certains locataires.

Enquête de satisfaction :

- Pratiquer des enquêtes de satisfaction locataire en place chaque année, afin de prendre une mesure plus régulière de la satisfaction,
- Enquêter les nouveaux entrants,
- Générer des enquêtes flashs à chaud suite aux interventions techniques.

4.2.2 Lutte contre les impayés

A. Etat des lieux

La lutte contre les impayés se traduit avant tout par un suivi au plus près par les équipes territoriales, au sein de chacune des agences et directions territoriales. A l'appui de leur travail, les équipes disposent d'outils de gestion (IKOS) permettant de suivre précisément l'évolution de la situation des locataires en impayé. Au premier impayé une relance est automatiquement générée et un contact avec la famille est recherché, suivant un process mis récemment à jour. D'autres outils ont été mis en œuvre, dont la relance par SMS. Le projet de fusion intègre cette dimension, notamment avec la création de postes de gestionnaires précontentieux et exécution, dont la mission est centrée sur la prise en charge des dossiers d'impayés lourds, dès le commandement de payer.

Le traitement des impayés passe par les équipes de gestionnaires en charge, dans chacune des agences et directions territoriales, d'organiser le recouvrement et de déclencher un accompagnement social. Les gestionnaires sont placés sous la responsabilité d'un responsable de gestion clientèle (RGC).

La lutte contre l'impayé s'inscrit désormais dans un contexte en pleine transformation. Les conditions d'attributions des logements doivent intégrer notamment l'obligation d'attribuer 25 % des logements à des publics relevant du premier quartile. L'attribution à et des publics dits prioritaires (DALO, contingent prioritaire, PDALPD, etc.) concerne maintenant au total 47,5 % des attributions annuelles.

Par ailleurs, l'accroissement du parc de près de 3 000 logements en 2019 (dont 2 000 logements avec un taux d'impayé de 8,5 % en rachat de patrimoine et 1 000 livraisons) a représenté un accroissement significatif du taux d'impayé locataire en place. Alors que celui-ci oscillait de 2,2 à 2,4 % entre 2015 et 2018, il a franchi la barre de 3,4 % en 2019. L'augmentation de la dette (1,3 M€) repose à plus de 60 % sur les dossiers en précontentieux (16%) et contentieux (45%). Le nombre de dossiers en impayés est passé de 3 400 en 2018 à 4 300 en 2019.

De surcroît, les difficultés économiques liées à la situation sanitaire en 2020, ont généré une deuxième dégradation de la situation, avec un taux d'impayés à 3,8 % fin 2020 sur le périmètre avant fusion, et un taux d'impayés à 3,55% fin 2020, si l'on inclut les données des patrimoines des ex-sociétés Habitelem et Ciliopée Habitat

La procédure recouvrement a été récemment mise à jour. Au premier impayé, une relance est automatiquement générée, puis une seconde si le paiement n'intervient pas. Les gestionnaires privilégient la négociation amiable (plan d'apurement négocié) et le déclenchement d'un accompagnement social, mais en cas d'échec une mise en demeure est engagée. A ce stade, nous allons introduire une modification dans le traitement des dossiers qui basculeront en contentieux, avec la création d'un poste de gestionnaire précontentieux et exécution dans chaque agence.

B. Orientations stratégiques

L'orientation principale concerne le traitement des dossiers en contentieux ; les orientations prévues sont :

- Le renforcement du dispositif « aller vers » : renforcement des réunions partenariales avec FSL, CAF, MDSI, CCAS ; mise en place d'une « task force » force des gestionnaires recouvrement pour faire du porte à porte, numéro vert Covid 19, accompagnement social individualisé,
- La création d'un pôle contentieux comprenant 8 gestionnaires spécialisés et un responsable de pôle, la mise en place d'un « task-force » gestionnaires recouvrement, le recours à l'accompagnement social,
- La modification des procédures concernant la demande de concours de la force publique.
- La prise en charge par la direction juridique des dossiers (notion d'avocat interne).
- Les outils de facilitation de paiement.

C. Plan d'action

Dans le cadre de l'organisation post-fusion :

- Création d'un poste de gestionnaire précontentieux et exécution dans les 8 territoires. Le but est de spécialiser des gestionnaires sur les impayés lourds, dès le commandement de payer. Ces gestionnaires seront localisés dans les équipes territoriales, mais placés sous le management fonctionnel d'un(e) responsable de pôle contentieux qui animera l'équipe des 8 gestionnaires.
- Création d'une Task-Force : en appui aux équipes de gestionnaires sur les résidences à forts taux d'impayé. Cette « force d'appoint » ne gèrera pas à la place des gestionnaires, mais complètera leur action en concentrant l'intervention sur les dossiers d'impayés récurrents, et en allant régulièrement faire du porte à porte sur les résidences.
- Accompagnement social à l'accès et au maintien ; nous agissons ici dans le cadre de conventions récemment signées avec les associations Soli'al (Gironde) et CILIOHPAJ (Lot et Garonne), ou avec le personnel dédié (CESF) dans les Pyrénées Atlantiques. Deux angles d'approches : à l'accès dès l'instant où une fragilité sera détectée, nous déclencherons une mesure d'accompagnement du locataire entrant pour l'aider dans ces démarches administratives et la régularité du paiement du loyer ; au maintien lorsqu'une fragilité sera identifiée dans le paiement des loyers et des charges, et où visiblement le locataire refuse tout contact avec les travailleurs sociaux traditionnels.
- Poursuite des réunions partenariales avec les acteurs de l'accompagnement social : CCAS, CAF, FSL, MDSI ; mise en place d'un numéro vert spécial Covid 19 et application du protocole d'accompagnement signé avec les associations ; montage de dossiers CILPASS avec Action Logement Service.
- Refonte intégrale de la procédure de recours au concours de la force publique (CFP). Le but est d'être plus attentif aux droits que confèrent au bailleur les jugements en résiliation de bail, et de les faire valoir auprès du tribunal administratif si cela est nécessaire.
- Expérimentation d'un terminal de paiement en carte bleue disponible en agence (actuellement en test à l'agence de Cenon).
- Organisation de campagnes SMS de relance des locataires débiteurs via notre plate-forme
- Amélioration du process recouvrement.



4.2.3 Maîtrise des loyers et des charges

A. Etat des lieux

La Loi Egalité et Citoyenneté du 27/01/17 (article 81) a uniformisé les modalités de révision des loyers pour l'ensemble des logements sociaux. Celles-ci sont désormais alignées sur les modalités de révision des loyers plafonds des conventions APL. La révision des loyers au 1^{er} janvier de chaque année est maintenant obligatoire, en fonction de la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) sur 12 mois, au deuxième trimestre de l'année précédente.

S'agissant des charges, des efforts importants sont produits pour rendre plus transparent l'évolution des charges auprès des associations de locataires avec la mise à disposition depuis 2 ans d'un Observatoire des Charges. Par ailleurs, l'accroissement du parc en copropriété amène à opérer une distinction toujours plus fine dans le traitement des charges.

Maîtrise des loyers :

- Les augmentations de loyers annuelles :

Les loyers n'ont pas été augmentés en 2017 et 2018. L'augmentation qui a été appliquée au 1^{er} janvier 2019 et 2020 est conforme aux dispositions législatives applicables. Au 31/12/2020, Domofrance a quittancé 39 869 logements.

Les loyers des annexes, notamment les places de stationnement et les garages sont soumis à la même augmentation, soit 1,53 % en 2020 et 0,66% en 2021. Cette augmentation ne s'applique pas aux loyers annexes des résidences où le taux de vacance est supérieur à 30 %, et le stationnement extérieur gratuit.

Les loyers des autres patrimoines (locaux d'activité, d'entreprises, etc.) ne sont pas régis par les dispositions législatives de révision et de plafonnement. Ils font l'objet d'une révision conformément aux dispositions contractuelle (indice figurant dans le contrat), à la date anniversaire prévue dans le bail.

- Les hypothèses de revalorisation potentielle des loyers suite à réhabilitation :

- o Dans le cadre d'opérations de réhabilitation une hausse du loyer jusqu'au plafond sera étudiée ;
- o Pour les opérations de réhabilitations comportant des travaux d'économie d'énergie réalisés en parties communes ou privatives (Loi Molle du 25 mars 2009 - article 119 articles L 442-II et suivants du CCH), Domofrance pourra proposer aux locataires une contribution à travers le partage des économies de charges. Les caractéristiques de cette contribution sont les suivantes :
 - ✓ Inscrite séparément sur l'avis d'échéance après le loyer et les charges : « contribution au partage de l'économie de charges » ;
 - ✓ Montant fixe et non révisable ;
 - ✓ Ne peut excéder une durée de 15 ans ;
 - ✓ Ne peut être supérieure à 50 % de l'économie d'énergie estimée.
- o Pas de hausse de loyers notamment en secteur détendu ou en présence de locataires déjà très modestes et/ou pas de marge de manœuvre par rapport aux loyers plafonds.

Maîtrise des charges :

On distingue la maîtrise des charges des résidences en pleine propriété de celles qui relèvent d'une copropriété.

Les prévisions de budget de charges récupérables sont définies chaque année en novembre pour chaque patrimoine (Progiciel de gestion immobilière IKOS/ à la résidence dite « HP2 »). Les postes sont les suivants : ascenseurs, chauffage, eau chaude sanitaire, eau froide collective, électricité, charges générales, taxe d'enlèvement des ordures ménagères. Les agences territoriales les intègrent ensuite au patrimoine, et peuvent proposer des ajustements au cours du premier semestre de l'année, afin de viser un apurement le moins élevé possible.

Le montant des charges de chauffage correspond à la fourniture d'énergie à l'unité de production (gaz naturel, électricité, réseau de chaleur) nécessaire au chauffage des logements sur une base de 19°C, et pour une rigueur climatique hivernale moyenne (Degrés Jours Unifiés).

La prévision de charges « chauffage » est une lecture du contrat d'exploitation en cours, intégrant les DJU, les hypothèses d'évolution des coûts des énergies, les prestations d'entretien, les travaux de réhabilitation thermique.

L'intéressement qui figure au contrat d'exploitation n'est pas intégré aux prévisions de charges, car il dépend, pour chaque site de la performance de l'exploitant. Il est calculé lors du décompte définitif à la fin de chaque année civile.

Le montant des charges d'eau chaude sanitaire correspond à la fourniture d'énergie nécessaire pour réchauffer le volume d'eau chaude sanitaire produit à une température se situant entre 55 et 60° C. Les hypothèses d'évolution tarifaires sont identiques à celles du chauffage.

Sur ces deux sujets, chauffage et eau chaude sanitaire, Domofrance est dans une démarche volontariste de recherche d'économies au travers de la certification ISO 50001 : objectif de – 15 % de consommations énergétiques entre 2015 et 2023.

Les provisions de charges se situent autour de 26 500 k€/an : 26 171 en 2019 ; 26 339 k€ en 2020.

L'observatoire mis en place en 2019 nous a permis d'observer les écarts suivants concernant la régularisation des charges en 2018 :

- 80% des locataires ont eu une régularisation en leur faveur (montant moyen 136 €) ;
- 20% des locataires ont eu un réajustement des charges (montant moyen 145 €).

En copropriété

Actuellement DOMOFRANCE gère en qualité de syndic 115 résidences, alors que 184 sont gérées par un syndic extérieur. Pour les résidences gérées par un syndic, les conditions négociées sur les contrats de maintenance des équipements et l'achat d'énergie sont aussi profitables aux locataires.

La régularisation fait l'objet d'une démarche et d'un calendrier précis, intégrant les dépenses réelles, mais avec des délais décalés du fait de la contrainte de la tenue d'Assemblée Générale.

On a observé en 2018 un resserrement de l'écart entre provision et régularisation :

- Le montant moyen créditeur est de 136 €, contre 267 € en 2017.
- Le montant moyen débiteur est de 110 € contre 127 € en 2017.

La régularisation des charges en copropriété intervient chaque année au 31 décembre, à payer sur l'appel de loyers et charges du 31 janvier.

B. Orientations stratégiques

Concernant les loyers, Domofrance ne compte pas s'engager sur une nouvelle remise en ordre des loyers, ou un dispositif de loyer à la personne. Nous veillons cependant à la conservation d'une partie significative du parc avec des loyers modestes, de niveau PLAI ou inférieure.

Les charges font l'objet d'une attention particulière. Les orientations actuelles portent sur :

- Une volonté de transparence vis-à-vis des locataires et de leurs représentants : la mise en place de la Commission Charges, adossée à l'Observatoire apporte une réponse.
- La recherche systématique d'économies de charges à travers la renégociation de contrats d'exploitation et d'achat de fourniture d'énergie.

C. Plan d'action

La Commission Charges :

Mise en place en 2019, cette commission a pour objectif d'analyser les postes de charges et de communiquer auprès des associations de locataires. Elle s'appuie sur l'observatoire des charges mis en place en 2018. Il y a deux clés d'entrée pour consulter l'observatoire : par postes de dépenses et par résidences.

La commission des charges se réunit :

- Après la régularisation des charges, soit avant la fin du premier semestre pour le patrimoine en pleine propriété, et au début du quatrième trimestre pour le patrimoine en copropriété ;
- En fin d'année, avant l'appel des nouvelles provisions, pour échanger sur le nouveau budget de charges locatives.

Les objectifs dévolus à la Commission sont les suivants :

- Présenter l'évolution des postes de charges ;
- Analyser et expliquer les écarts (provisions/régularisation) ;
- Optimiser les coûts ;
- Favoriser les échanges avec les associations représentatives ;
- Informer sur le plan d'actions et les moyens mis en œuvre pour réduire les charges ;
- Changer sur les innovations technologiques.

Les charges de chauffage :

- Mise en place d'un plan de comptage afin d'améliorer le management des contrats d'exploitation ;
- Adhésion au groupement organisé par le SDEEG (2ème plus gros acheteur d'énergie national) : négociation à 18 €/MWh le prix de la molécule gaz (contre 25 € en 2019) ;
- Travail sur le sourcing énergétique vers plus d'ENR et de raccordement de notre patrimoine à des réseaux de chaleurs.

Concernant les charges d'eau froide et d'eau chaude sanitaire :

- Mise en concurrence du contrat location/entretien/relève des compteurs, avec la mise en place de la télérelève (obligation réglementaire décret n°2019-496 du 22 mai 2019 relatif à l'IFC) ;
- Travail à mener avec les concessionnaires pour améliorer la mesure des écarts de consommation d'eau ;
- Travail de sensibilisation mené par le Syndic Domofrance sur l'usage du contrat de location/entretien/relevé de compteurs divisionnaires.

Concernant les ascenseurs :

- Renégociation des contrats sur le patrimoine en pleine propriété.

Concernant l'électricité des communs :

- Sortie du tarif réglementé pour les tarifs bleus, et optimisation des tarifs gros compteurs permettant de stabiliser les coûts à partir de 2020.

4.2.4 Accessibilité du patrimoine

A. Etat des lieux

Le cadre réglementaire

Accessibilité et adaptation :

Le décret n°2015-1770 et l'arrêté du 24 décembre 2015 relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs (BHC) et des maisons individuelles (MI) neufs ont modifié le code de la construction et de l'habitation (CCH) et actualisé les obligations réglementaires en matière d'accessibilité.

« Est considéré comme accessible aux personnes handicapées tout bâtiment d'habitation collectif ou tout aménagement lié à un bâtiment permettant à un habitant ou à un visiteur handicapé, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer et de communiquer. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des autres publics ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente » (art R*111-18-1 du code de la construction et de l'habitation, dit CCH).

Les obligations réglementaires d'accessibilité ne peuvent répondre à tous les besoins particuliers propres à chaque individu. C'est pourquoi un logement accessible ne garantit pas systématiquement une adéquation avec les besoins de son occupant qui aura besoin d'adapter son logement.

Un logement accessible respecte les obligations du code de la construction et de l'habitation. Un logement adapté répond aux capacités et aux besoins précis de son occupant, sans forcément respecter les obligations réglementaires.

L'accessibilité, une obligation qui porte exclusivement sur les logements neufs :

Seuls les bâtiments d'habitation neufs sont soumis à des obligations d'accessibilité. C'est dès la construction que sont pensés et prévus les aménagements et les prescriptions techniques propres à l'accessibilité, dans les parties communes ainsi que dans les logements, tels que les largeurs des circulations et des portes, l'organisation des espaces, les équipements.

« Les bâtiments d'habitation neufs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées quel que soit leur handicap » (art. R*111-18 du code de la construction et de l'habitation).

Seules les maisons individuelles construites pour être louées, ou mises à disposition, ou pour être vendues sont soumises aux obligations d'accessibilité. Les maisons individuelles construites ou réhabilitées pour l'usage du propriétaire sont hors champ réglementaire (art. R*111-18-4 du CCH).

L'article 64 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) et le décret n° 2019-305 du 11 avril 2019 modifiant les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité des bâtiments d'habitation et au contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan fixent à 20% des logements en rez-de-chaussée ou desservis par un ascenseur l'obligation d'accessibilité. Le reste de ces logements sont évolutifs.

Un logement évolutif répond à deux paramètres :

- Une personne en fauteuil roulant peut y accéder, circuler dans le séjour et utiliser le cabinet d'aisances
- Il peut être rendu accessible réglementairement par la réalisation de travaux simples (pas d'incidence sur les éléments de structure et certains réseaux encastrés en cloisons).

Ce décret porte également l'obligation d'installation d'un ascenseur de R+4 à R+3. En d'autres termes, dès qu'il y a plus de deux étages comportant des logements au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée, la présence d'un ascenseur est obligatoire.

Perte d'autonomie et adaptation des logements : près de 8 500 seniors de 65 ans et plus dans le parc Domofrance, un enjeu fort

Domofrance a cartographié ce segment particulier d'occupants dans son patrimoine existant.

Cet état des lieux et les enjeux mis en exergue ont abouti à la définition du « Plan Senior », en partenariat avec la CARSAT Nouvelle-Aquitaine qui sera décliné dès 2021. Son objectif : mettre en œuvre des bouquets de travaux spécifiques avec un objectif de 250 logements adaptés par an afin de favoriser le maintien à domicile des personnes retraitées âgées d'au moins 55 ans.

N.B : Parallèlement au Plan Seniors, Domofrance identifie les besoins particuliers d'adaptation des logements pour les personnes affectées par un handicap et met en œuvre des travaux d'adaptation lorsque nécessaire.

B. Orientations stratégiques

- Respecter les obligations réglementaires d'accessibilité du parc dans le cadre de la production locative neuve.
- Selon opportunités et après étude des besoins spécifiques des locataires occupants, étudier la mise en place de bouquets de travaux spécifiques permettant l'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite (PMR) notamment dans le cadre de programmes de réhabilitation.
- Mettre en œuvre le « Plan Seniors » avec l'adaptation de 250 logements par an pour faciliter le maintien au domicile de nos aînés.
- Repérer et identifier les personnes affectées par un handicap et définir des bouquets de travaux adaptés.

C. Plan d'action

- Veiller au respect de la réglementation en vigueur en matière d'accessibilité à chaque opération de construction neuve : en rendant accessibles la totalité des maisons individuelles. Rendre accessibles au moins 20% des logements en rez-de-chaussée ou desservis par un ascenseur.
- Identifier des enjeux spécifiques pour les clients locataires en termes de vieillissement ou de perte d'autonomie durant la phase de diagnostic préalable à une réhabilitation. Le cas échéant intégrer des travaux d'adaptation et d'accessibilité au bouquet de travaux.
- Pérennisation des dispositifs de dégrèvement de la taxe foncière sur la propriété bâtie pour les travaux d'accessibilité.
- Dans le cadre de la déclinaison opérationnelle du « Plan Seniors » (objectif de 250 logements par an) identifier des clients locataires éligibles aux travaux d'adaptation de leur logement.
- Au regard de situations spécifiques, rendre accessible l'accès de résidences et de logements afin de permettre le maintien à domicile de personnes à mobilité réduite (travaux spécifiques sur les abords extérieurs et parties communes : cheminement adapté, portes automatiques coulissantes à l'entrée des halls...).
- Adapter/aménager les logements des personnes affectées par un handicap afin de permettre le maintien à domicile.

D. Engagements

SR-1. Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année.									
Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Référence : logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, au 31 décembre 2020		Engagements annuels, en %					
		Nb de logts accessibles	Part en % du parc total	2021	2022	2023	2024	2025	2026
16 - Charente	Ensemble du Département	18	28,6%	28,6%	28,6%	54%	54%	54%	54%
	C.A du Grand Cognac	18	28,6%	28,6%	28,6%	54%	54%	54%	54%
17-Charente Maritime	Ensemble du Département	208	52,1%	46,7%	43,1%	40,5%	38,2%	36,5%	35,2%
	C.A de La Rochelle	113	48,9%	45,7%	43,2%	41,3%	39,7%	38,4%	36,8%
	C.A de Royan Atlantique	95	56,5%	48,9%	44,2%	41,1%	38,8%	37,1%	36,1%
24-Dordogne	Ensemble du Département	420	93,5%	77,6%	66,7%	58,9%	56,8%	55,0%	53,4%
	C.A Grand Périgueux	414	93,5%	78,7%	68,4%	60,8%	58,7%	56,8%	55,2%
33-Gironde	Ensemble du département	16 192	55,6%	55,6%	55,7%	55,7%	55,7%	55,8%	55,8%
	Bordeaux Métropole	13 027	52,9%	53,1%	53,2%	53,4%	53,5%	53,6%	53,6%
	C.A du Libournais	101	27,6%	27,9%	28,2%	28,3%	28,5%	28,6%	28,8%
	CC Grand Cubzaguais	27	56,3%	58,0%	58,6%	58,9%	59,2%	59,3%	59,4%
	CC Jalle Eau Bourde	450	81,1%	81,0%	80,9%	80,8%	80,8%	80,7%	80,7%
	CC Pays Foyen	23	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	CC Montesquieu	218	75,7%	75,0%	74,4%	74,0%	73,6%	73,3%	73,0%
	COBAN	117	56,0%	53,8%	52,1%	50,8%	49,8%	48,9%	48,1%
	COBAS	760	63,8%	62,8%	61,9%	61,1%	60,3%	59,6%	58,9%
	40-Landes	Ensemble du Département	14	66,7%	52,0%	51,1%	50,7%	50,5%	50,4%
47 – Lot et Garonne	Ensemble du département	1 284	38,4%	39,0%	39,5%	40,0%	40,5%	40,9%	41,4%
	Agglomération d'Agen	833	42,2%	42,4%	42,7%	42,9%	43,1%	43,3%	43,4%
	Grand Villeneuvois	383	43,1%	43,5%	43,8%	44,1%	44,4%	44,7%	45,0%
	Val de Garonne Agglomération	68	45,3%	49,8%	52,9%	55,1%	56,9%	58,3%	59,3%
64-Pyrénées Atlantiques	Ensemble du Département	2 290	43,2%	42,4%	41,7%	41,1%	40,5%	39,9%	39,4%
	C.A Pau Béarn Pyrénées	1 503	44,9%	45,0%	45,1%	45,2%	45,2%	45,3%	45,4%
	CA Pays Basque	395	33,4%	30,5%	28,4%	26,8%	25,6%	24,6%	23,8%
	CDC du Haut Béarn	10	20,4%	20,4%	20,4%	20,4%	20,4%	20,4%	20,4%
87 – Haute Vienne	CDC Lacq Orthez	17	38,6%	49,4%	54,7%	57,8%	59,9%	61,3%	62,4%
	Ensemble du département	33	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Limoges Métropole	33	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

4.3 Engagements en matière de gestion sociale

4.3.1 Engagements d'attribution de logements à des personnes connaissant des difficultés économiques et sociales

A. Etat des lieux

Cadre réglementaire et contractuel :

Les accords collectifs départementaux (ACD) formalisent l'engagement annuel d'attributions de logements par bailleur en faveur des personnes en situation de fragilité sociales et/ou économiques mentionnées aux art. L441-2-3 et L441-1 du CCH ainsi que les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre et au suivi de cet engagement.

Conclu tous les 3 ans entre le Préfet et les bailleurs sociaux, cet accord décline les dispositions locales de gestion du contingent préfectoral en tenant compte de la mixité sociale des villes et des quartiers.

Traduction de la volonté politique de mettre fin aux phénomènes de ségrégation spatiale et de spécialisation sociale observés à l'échelle des villes et des quartiers, la loi Egalité & Citoyenneté (LEC) de 2017 renforce les dispositifs concourant à davantage de mixité sociale.

Ce texte repose sur :

- La contribution de l'ensemble des réservataires au logement des ménages prioritaires,
- La contractualisation autour d'objectifs de mixité partagés sur les territoires,
- La fixation des orientations de peuplement au niveau intercommunal.

Sur les EPCI régionaux concernés par la réforme des attributions, seuls les ACD régissent les objectifs d'attributions aux publics prioritaires en raison de l'inexistence de CIA signée au 31/12/2020, à l'exception de la CA du Grand Périgueux, la CA d'Agen et de la CU de Limoges Métropole. Les territoires régionaux non concernés par la réforme répondent également aux dispositions des ACD en vigueur.

La Loi LEC a ainsi fixé de nouvelles obligations en matière d'attributions au bénéfice des publics prioritaires qui s'ajoutent aux réservations du contingent préfectoral :

- Pour les réservataires : Au moins un quart des attributions annuelles de logements réservés par les collectivités territoriales et Action Logement est destiné aux personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO ou, à défaut, aux personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du CCH,
- Pour les organismes HLM (indicateur PS-2) : Au moins un quart des attributions annuelles de logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué, doit être affecté aux personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO ou, à défaut, aux personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du CCH.

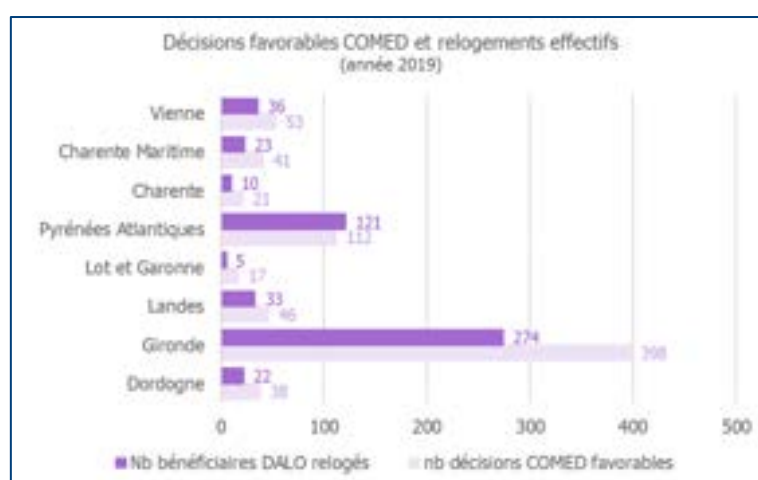
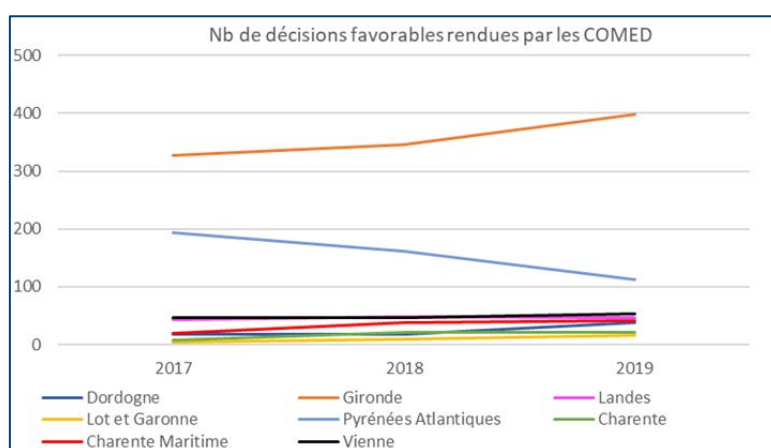
Inventaire et dispositions des ACD en vigueur au 31/12/2020			
Département	Mode de gestion contingent prioritaire préfectoral	Période ACD en vigueur	Dispositions et modalités spécifiques concernant les publics prioritaires
16 – Charente	Flux délégué	Pas d'ACD	Pas d'objectif affecté à DomoFrance en raison de l'implantation de son siège social hors département.
17 – Charente-Maritime	Flux délégué	2018 - 2020	Hierarchisation en 3 catégories (PU DALO, relogements ORU, motifs relevant du L.441-1 CCH). Diffusion mensuelle d'une liste de demandes par la DDCS aux OLS pour instruction prioritaire.
24 – Dordogne	Flux délégué partiel	2018 - 2020	Flux non délégué pour les saisines de la Commission de Relogement Adapté (CORA) en faveur des ménages nécessitant un relogement spécifique. Objectif de 30% du flux annuel au profit de publics bénéficiaires d'une protection internationale.
33 – Gironde	Flux délégué	2019 - 2021	Objectif annuel global par OLS, précisé par la fixation de sous-objectifs pour 4 catégories de publics ciblés au titre du « logement d'abord » : PU DALO, sortants de structures généralistes, bénéficiaires d'une protection internationale, locataires menacés d'expulsion.
40 - Landes	Gestion en stock ou flux et direct ou déléguée selon les OLS	2014 - 2016	Pas d'objectif affecté à DomoFrance en 2020 en raison du faible nombre de logements sur le territoire.
47 – Lot-et-Garonne	Flux délégué partiel	2013 – 2020 (prorogée par avenants)	Objectif annuel fixé par OLS. Logements PLAI gérés en stock par la Commission de Proposition d'Attribution de Logements d'Insertion et Sociaux (COPALIS).
64 – Pyrénées-Atlantiques	Flux délégué	2018 - 2020	Objectif par OLS d'un taux annuel d'attributions de 42,5% aux publics relevant du L441-1 du CCH. En secteurs tendus cet objectif est complété d'un taux plancher à hauteur de 10% du total des attributions au bénéfice de publics sortants de CHRIS, d'ALT ou bénéficiaires de la protection internationale.
87 – Haute-Vienne			Gestion déléguée

Les derniers ACD concernant les départements recensant les secteurs en forte tension (Gironde, Pyrénées-Atlantiques et Charente-Maritime) intègrent des priorités au bénéfice d'une fraction de ménages prioritaires relevant de la politique du « logement d'abord ».

Celles-ci se traduisent pour les bailleurs sociaux par des sous-objectifs ou objectifs complémentaires au taux d'accueil annuel au titre du contingent de l'Etat.

En Dordogne et en Lot-et-Garonne, l'Etat local a souhaité conserver la gestion en stock d'une part du contingent préfectoral afin de garantir l'accès à une catégorie de publics spécifiques labellisés par une commission ad hoc.

Activité des COMED et attributions aux cas prioritaires et urgents relevant du DALO (1) :



Sur 2019, les départements de Gironde et des Pyrénées-Atlantiques concentrent 70% des décisions annuelles favorables des COMED sur la région Nouvelle-Aquitaine et 75% des attributions au bénéfice des cas retenus prioritaires et urgents au titre du DALO.

Le territoire de la Gironde et dans une moindre mesure celui des Pyrénées-Atlantiques, présentent le plus fort enjeu à l'égard des publics relevant du DALO au regard du volume d'activité observé en 2019.

Toutefois, les évolutions de ces 2 départements sont divergentes, la Gironde présentant une tendance haussière en termes de décisions favorables retenues par la COMED, à l'inverse des Pyrénées-Atlantiques dont le volume annuel de situations retenues prioritaires et urgents décroît depuis 2 ans.

Les départements de la Vienne, de Charente-Maritime, des Landes et de Dordogne subissent une pression nettement moins forte de la demande DALO en raison d'un moindre volume annuel de décisions favorables des COMED. L'évolution annuelle des cas retenus prioritaires est néanmoins légèrement orientée à la hausse pour ces départements.

Enfin, les volumes d'activité concernant ces publics sont très faibles en Charente et dans Lot-et-Garonne.

Les taux d'engagement formulés ci-après au titre de l'indicateur PS3 (ménages DALO) pour chaque territoire ont été définis, d'une part, d'après les indicateurs ci-dessus (volumes de décisions COMED et tendances d'évolution) et d'autre part, d'après les volumes d'attributions annuelles projetés sur les différents EPCI.

Sur les EPCI situés dans les départements à faible activité des COMED et recensant un (très) faible nombre d'attributions annuelles, l'hypothèse retenue est le relogement aléatoire d'un ménage DALO sur une ou plusieurs années de la CUS (générant alors un taux élevé sur l'année considérée). En effet, dans ce cas de figure, les prévisions sont plus incertaines à dégager.

Actions d'accompagnement menées en faveur de personnes en difficulté en lien avec des associations d'insertion :

Sur l'ensemble de son territoire d'intervention, Domofrance est partenaire de longue date avec des associations d'insertion par le logement et autres organismes agréés en charge de l'accompagnement de publics DALO ou relevant d'une catégorie prioritaire au sens du L441-1 du CCH.

Ainsi, de nombreux partenariats visant à la mise à disposition de logements dans le parc diffus (hors des structures collectives spécialisées) en intermédiation sont formalisés :

- Avec 68 partenaires acteurs de l'accompagnement social et de l'insertion par le logement dans le parc diffus dont : 41 en Gironde, 16 en Pyrénées-Atlantiques, 5 en Lot-et-Garonne et 3 en Dordogne (*liste annexe 6*).
- À travers 81 conventions :
 - 22 conventions de sous-location avec bail glissant
 - 44 conventions de sous-location sans bail glissant
 - 11 conventions d'accueil temporaire en ALT
 - 4 conventions de places de centre d'accueil de demandeurs d'asile en diffus

Au 31 décembre 2020, 300 logements du parc diffus sont gérés en intermédiation locative par des acteurs agréés, dont 205 en Gironde, 72 en Pyrénées-Atlantiques, 15 en Lot-et-Garonne et 8 en Dordogne.

Les différentes catégories de publics suivis en intermédiation dans le parc diffus sont :

- Publics bénéficiaires de la protection internationale : 56 logements
- Publics suivis pour un problème de santé mentale / physique : 26 logements
- Jeunes en difficulté : 10 logements
- Femmes en difficulté : 10 logements
- Autres (publics divers) : 198 logements

Domofrance entend continuer de répondre aux sollicitations du secteur associatif et poursuivre sa mission d'intérêt général au profit des plus fragiles par l'intermédiation locative au bénéfice de l'ensemble des publics en difficulté et en situation de fragilité inaptes à l'accès à un logement autonome.

B. Orientations stratégiques

- Concilier les objectifs réglementaires nationaux avec les orientations des CIL en matière d'attribution sur les territoires où elles sont définies,
- Prévenir durablement l'aggravation de l'occupation sociale des secteurs déjà fragilisés, qu'elle qu'en soit l'échelle (quartier, résidence, entrée),
- Traiter prioritairement les situations relevant du DALO ayant fait l'objet d'une décision favorable des commissions de médiation,
- Accompagner la mise en œuvre du Logement d'abord sur l'ensemble du territoire d'implantation dans des conditions de partenariat et d'accompagnement appropriées à la fragilité des publics concernés,
- Poursuivre activement les partenariats avec le secteur associatif pour loger en intermédiation dans le parc banalisé les publics en situations de fragilité inaptes à l'accès à un logement pleinement autonome.

C. Plan d'action

- Proposer sous 6 mois un logement adapté à chaque ménage DALO reconnu prioritaire et urgent par la COMED et ayant fait l'objet d'une saisine auprès de Domofrance par les services de l'Etat,
- Orienter prioritairement les offres adressées aux publics reconnus prioritaires DALO ou relevant d'une priorité au titre du L441-1 vers le parc situé hors des QPV,
- Inscrire Domofrance dans les actions collectives concourant à faciliter la rotation des places en structures d'hébergement,
- Dans les départements les plus tendus, instruire en priorité les situations satisfaisant aux critères DALO qui seraient expressément signalées par les DDCS avant passage en COMED, dans un objectif de désengorgement du flux au sein des commissions,
- **Prêter une attention particulière** au sein des programmes neufs en lien avec les réservataires, **afin d'assurer** une mixité sociale équilibrée dès leur mise en location,
- Affecter des objectifs annuels individuels aux collaborateurs en charge de la gestion des demandes en matière d'attributions aux publics reconnus prioritaires au titre du DALO

D. Engagements

PS-2. Nombre d'attributions de logements aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation déclinées par le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et/ ou les orientations en matière d'attribution des établissements publics de coopération intercommunale, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.

Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXX)	EPCI tenus de se doter d'un programme local de l'habitat ou ayant la compétence habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique la ville)	Zone	Engagements annuels, en %					
			2021	2022	2023	2024	2025	2026
16 - Charente	Ensemble du Département	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
	C.A du Grand Cognac	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
17-Charente Maritime	Ensemble du Département	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
	C.A de La Rochelle	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
	C.A de Royan Atlantique	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
24-Dordogne	Ensemble du Département	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
	C.A Grand Périgueux	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
33-Gironde	Ensemble du département	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
	Bordeaux Métropole	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
	C.A du Libournais	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
	CC Grand Cubzaguais	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
	CC Jalle Eau Bourde	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
	CC Pays Foyen	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
	CC Montesquieu	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
	COBAN	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
COBAS	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%	
	% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%	
40-Landes	Ensemble du département	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
47 – Lot et Garonne	Ensemble du département	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
	Agglomération d'Agen	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
	Grand Villeneuveois	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
Val de Garonne Agglomération	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%	
	% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%	
64-Pyrénées Atlantiques	Ensemble du Département	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
	C.A Pau Béarn Pyrénées	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
	CA Pays Basque	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
	CDC du Haut Béarn	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
CDC Lacq Orthez	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%	
	% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%	
87 – Haute Vienne	Ensemble du département	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
	Limoges Métropole	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
% hors QPV		25%	25%	25%	25%	25%	25%	

PS-3. Nombre d'attributions de logements aux ménages reconnus, par la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, comme prioritaires et devant se voir attribuer un logement en urgence, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.

Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Zone	Référence : Attributions au titre de l'indicateur PS- 3, de l'année N- 3 à N-1, parmi le nombre total des attributions	Engagements annuels, en %					
				2021	2022	2023	2024	2025	2026
16 - Charente	Ensemble du Département	% total	0%	0%	10%	0%	10%	0%	10%
		% hors QPV	0%	0%	10%	0%	10%	0%	10%
	C.A du Grand Cognac	% total	0%	0%	10%	0%	10%	0%	10%
		% hors QPV	0%	0%	10%	0%	10%	0%	10%
17-Charente Maritime	Ensemble du Département	% total	5,1%	2%	2%	2%	2,5%	2,5%	2,5%
		% hors QPV	5,1%	2%	2%	2%	2,5%	2,5%	2,5%
	C.A de La Rochelle	% total	0%	2%	2%	2%	2,5%	2,5%	2,5%
		% hors QPV	0%	2%	2%	2%	2,5%	2,5%	2,5%
C.A de Royan Atlantique	% total	5,4%	2%	2%	2%	2,5%	2,5%	2,5%	
	% hors QPV	5,4%	2%	2%	2%	2,5%	2,5%	2,5%	
24-Dordogne	Ensemble du Département	% total	0,5%	1,0%	1,5%	1,5%	2%	2%	2,5%
		% hors QPV	0,5%	1,0%	1,5%	1,5%	2%	2%	2,5%
	C.A Grand Périgueux	% total	0,5%	1,0%	1,5%	1,5%	2%	2%	2,5%
		% hors QPV	0,5%	1,0%	1,5%	1,5%	2%	2%	2,5%
33-Gironde	Ensemble du département	% total	1,55%	1,8%	1,8%	1,9%	2%	2%	2%
		% hors QPV	1,59%	1,8%	1,9%	2%	2%	2,1%	2,1%
	Bordeaux Métropole	% total	1,78%	1,8%	1,9%	2%	2,1%	2,1%	2,1%
		% hors QPV	1,98%	2%	2,1%	2,2%	2,3%	2,3%	2,3%
	C.A du Libournais	% total	0%	2%	2%	2%	2%	3%	3%
		% hors QPV	0%	2%	2%	2%	2%	3%	3%
	CC Grand Cubzaguais	% total	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
		% hors QPV	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	CC Jalle Eau Bourde	% total	0%	0%	1,5%	0%	1,5%	0%	1,5%
		% hors QPV	0%	0%	1,5%	0%	1,5%	0%	1,5%
	CC Pays Foyen	% total	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
		% hors QPV	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	CC Montesquieu	% total	1,34%	2%	2%	2%	3%	3%	3%
		% hors QPV	1,34%	2%	2%	2%	3%	3%	3%
	COBAN	% total	1,27%	1%	1%	2%	2%	2%	2%
		% hors QPV	1,27%	1%	1%	2%	2%	2%	2%
COBAS	% total	0,81%	1%	1%	1,5%	1,5%	2%	2%	
	% hors QPV	0,81%	1%	1%	1,5%	1,5%	2%	2%	
40-Landes	Ensemble du département	% total	0%	0%	0%	10%	0%	5%	5%
		% hors QPV	0%	0%	0%	10%	0%	5%	5%
47 – Lot et Garonne	Ensemble du département	% total	1,05%	1,1%	1,2%	1,2%	1,3%	1,3%	1,3%
		% hors QPV	0,54%	0,6%	0,6%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
	Agglomération d'Agen	% total	1,51%	1,6%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%
		% hors QPV	0,71%	0,7%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%
	Grand Villeneuvois	% total	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
		% hors QPV	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Val de Garonne Agglomération	% total	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	
	% hors QPV	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	
64-Pyrénées Atlantiques	Ensemble du Département	% total	1,35%	1,2%	1,2%	1,2%	1,1%	1,1%	1,1%
		% hors QPV	1,38%	1,2%	1,2%	1,2%	1,1%	1,1%	1,1%
	C.A Pau Béarn Pyrénées	% total	0,26%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
		% hors QPV	0,27%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
	CA Pays Basque	% total	3,48%	3,2%	3%	3%	2,8%	2,8%	2,8%
		% hors QPV	3,48%	3,2%	3%	3%	2,8%	2,8%	2,8%
	CDC du Haut Béarn	% total	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
		% hors QPV	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
CDC Lacq Orthez	% total	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	% hors QPV	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
87 – Haute Vienne	Ensemble du département	% total							
		% hors QPV							
	Limoges Métropole	% total							
		% hors QPV							

Indicateur PS-3 : A la demande du Préfet, dans la limite des droits des réservataires de l'Etat.

4.3.2 Engagements d’attribution liés aux objectifs de mixité sociale hors QPV

A. Etat des lieux

Les données d’activités chiffrées alimentant le chapitre « engagements en matière de gestion sociale » ci-dessous proviennent de sources internes (infocentre) pour ce qui relève des indicateurs relatifs aux attributions.

Les données relatives à la demande de logement sont issues d’extraction réalisées par le cabinet Aatiko, gestionnaire du SNE.

Les données d’activités pour les départements de Charente et Charente-Maritime proviennent de l’ESH Immobilière Atlantic Aménagement (mandataire jusqu’en 2020) ou de l’AFIPADE (association gestionnaire du STPA Imhoweb).

La réforme des attributions : Concilier mise en œuvre du droit au logement et équilibres territoriaux :

Lancée en 2013, le principal objectif de la réforme des attributions était d’améliorer le système afin que, dans un contexte de tension accrue de la demande d’accès au logement social, il gagne en transparence et en lisibilité pour le demandeur et qu’il associe les acteurs locaux à la définition et à l’application des règles d’attribution. Il s’agissait également de mieux intégrer les objectifs de mixité sociale et de garantir la cohérence entre politique d’attribution et politique de l’habitat.

Cette réforme, déclinée et amplifiée par plusieurs lois, ALUR et Ville en 2014, Egalité et Citoyenneté (LEC) en 2017 et ELAN en 2018, modifie en profondeur le cadre des différents acteurs : Les EPCI concernés par la réforme (1) sont désormais pleinement responsables de ces compétences et les territoires doivent s’organiser collectivement pour mieux qualifier la demande et mieux répondre aux besoins des demandeurs, en poursuivant un double objectif d’équilibre territorial et d’accueil des ménages en difficulté.

En 2014, la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine prévoit la signature de Convention d’équilibre territorial (CIET) à l’échelle des EPCI visant à prendre en compte la situation du peuplement des quartiers dans les attributions, ce document étant annexé aux contrats de villes.

Depuis la loi ALUR, les lois LEC et ELAN ont précisé et adapté la réglementation en donnant un rôle de pilotage à la Conférence intercommunale du logement (CIL) qui élabore :

- Un plan partenarial de gestion de la demande et d’information des demandeurs (PPGDID) qui formalise opérationnellement les moyens et procédures au service d’une meilleure gestion de la demande de logement social et de l’information aux demandeurs sur le territoire intercommunal. Ce plan vise à simplifier l’enregistrement des demandes, délivrer une meilleure information aux demandeurs, garantir une meilleure transparence collective et une équité dans le processus d’instruction,
- Un document d’orientation des attributions, document stratégique qui fixe les objectifs poursuivis par la CIL sur le territoire en matière de mixité sociale et d’équilibre de peuplement, de logement des publics à bas revenus, des publics prioritaires et de relogements ANRU.
- Une convention intercommunale d’attribution (CIA), signée entre l’EPCI, les bailleurs sociaux et les réservataires, qui décline les orientations de la CIL et fixe les engagements quantifiés des bailleurs sociaux en matière d’accueil des ménages du 1^{er} quartile, de ménages DALO et prioritaires au titre du CCH. La CIA encourage la coopération entre réservataires et bailleurs sociaux pour les désignations. Elle fait l’objet d’une évaluation annuelle.

Paradoxalement, cette réforme s’est également accompagnée d’un renforcement de la réglementation nationale sur les attributions. La loi LEC de 2017 fixe dorénavant des objectifs quantifiés - imposés nationalement et non adaptables localement - en matière d’accueil de publics à bas revenus et de publics prioritaires.

Ainsi, les bailleurs sociaux doivent annuellement :

- Consacrer 25% des attributions réalisées sur leur contingent à des ménages prioritaires au sens du CCH,
- Atteindre l'objectif de 25% de baux signés hors QPV au bénéfice de ménages à bas revenus relevant du 1^{er} quartile de la demande ou relogés dans le cadre des projets de renouvellement urbain financés par l'ANRU et de copropriétés privées dégradées,
- Loger annuellement dans les QPV au moins 50% de ménages relevant des 3 quartiles supérieurs.

Sur les autres territoires non couverts par une CIL, seul l'accord collectif départemental (ACD), conclu tous les 3 ans entre le Préfet et les bailleurs sociaux (art L 441-1-2), régit les objectifs d'attributions aux publics prioritaires.

Cet accord doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers et doit tenir compte, par secteur géographique, des capacités et conditions d'accueil des immeubles.

Dans ce contexte règlementaire toujours plus contraint et exigeant, le principal enjeu de la politique d'attribution de Domofrance est de conjuguer l'accueil privilégié de ménages salariés avec des publics en situation de fragilité socio-économique dans une logique équité et d'égalité des chances, à savoir :

- Prioriser l'accès au logement des salariés d'entreprises et accompagner la mobilité professionnelle,
- Définir des orientations dans le respect des priorités légales, du droit au logement et des PDALHPD,
- Organiser les conditions d'un équilibre permanent de la mixité sociale au sein du parc afin de préserver durablement son attractivité,
- Préserver le principe de droit de réservation des partenaires financeurs.

Le Conseil d'Administration de Domofrance a adopté les orientations générales en matière d'attribution qui ont vocation à guider les décisions des commissions d'attribution. Celles-ci visent à apporter une attention particulière à la diversité des publics attributaires avec l'objectif permanent d'une occupation sociale équilibrée au sein des quartiers et des résidences.

Les publics relevant des orientations générales en matière d'attribution sont les suivants :

- Les salariés d'entreprises : Domofrance est une filiale du Groupe Action Logement dont la vocation est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi, à travers l'accompagnement des salariés d'entreprises dans leur mobilité résidentielle et professionnelle. Parmi ce public, les jeunes en accès à l'emploi constituent un segment à fort enjeu social en raison des difficultés spécifiques rencontrées dans l'accès au logement, particulièrement dans les principaux bassins d'activités.
- Les ménages aux revenus les plus modestes : Sur les territoires des EPCI soumis à la réforme, la loi prévoit que 25% des attributions hors des QPV doivent bénéficier aux publics relevant du 1^{er} quartile de ressources parmi les demandeurs de logements (ou relogé dans le cadre d'un PRU financé par l'ANRU voire d'une copropriété privée dégradée). Dans ce cadre, une attention particulière est apportée aux salariés à temps partiel ou bénéficiant d'une mesure d'accès à l'emploi, ainsi qu'à l'ensemble des salariés modestes en difficulté d'accès au parc privé.
- Les ménages reconnus prioritaires au titre du CCH (L441-1) : La loi prévoit que 25% à 30% des attributions annuelles bénéficient à ces publics au titre du contingent de réservation prioritaire du Préfet sur chaque département. De plus, 25% des attributions annuelles sans titre de réservation réalisées à l'initiative du bailleur doivent concerner ces mêmes publics. Dans ce cadre, une attention particulière est apportée aux salariés d'entreprises en situation de fragilité sociale, tout particulièrement les jeunes actifs. Les situations relevant du DALO font l'objet d'un traitement prioritaire. Enfin, il est recherché une répartition équilibrée de ces publics sur la base d'un diagnostic social des résidences.

Plus généralement, Domofrance s'inscrit dans les déclinaisons locales de la politique nationale du logement social.

En ce sens, la Société favorise l'accueil des ménages identifiés comme prioritaires dans les territoires en tenant des priorités fixées dans :

- Les Plans Départementaux d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)
- Les Accords Collectifs Départementaux (ACD)

- Les Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA)
- Les locataires du parc social en mobilité résidentielle : Domofrance accompagne le parcours résidentiel de ses locataires dans une approche juste et équitable. Aussi, cette démarche d'instruction repose sur une hiérarchisation des niveaux de priorité :
 - 1^{er} niveau : Cas de force majeure
 - 2^{ème} niveau : Relogements dans le cadre de PRU, en cas de mise en vente du logement et pour des raisons de solvabilisation des locataires (dans le respect du droit au maintien dans les lieux)
 - 3^{ème} niveau : Inadéquation de la taille du logement avec la composition familiale ou le handicap
 - 4^{ème} niveau : autres cas

Par ailleurs, Domofrance contribue à fluidifier la rotation au sein du parc HLM en facilitant les attributions au bénéfice de locataires de logements du parc d'autres bailleurs sociaux des territoires d'intervention. Plus spécifiquement, Domofrance respectera à cet effet les engagements actés dans les conventions partenariales locales dont il est signataire **ainsi que l'accompagnement à la mobilité professionnelle des locataires des filiales d'Action Logement Immobilier.**

Domofrance procède à l'examen triennal d'occupation des logements occupés par ses locataires dont les caractéristiques relèvent des caractéristiques citées à l'article L442-5-2 du CCH dans les zones géographiques prévues par décret et pourra leur formuler des offres de relogement en conséquence. Enfin, dans un objectif de maintien ou de rétablissement des équilibres sociaux et économiques en faveur du bien-vivre ensemble, certains groupes immobiliers font l'objet de mesures spécifiques en matière d'accueil de nouveaux locataires. Dans le respect scrupuleux de l'égalité des citoyens, les orientations par résidences portent exclusivement sur des critères d'activité, d'âge et de composition familiale. Ces orientations de peuplement ont une durée de 12 mois et sont réactualisées annuellement en fonction de l'évolution de l'occupation sociale. Ces orientations par résidence sont partagées avec les élus et l'ensemble des prescripteurs de candidatures.

Pour les résidences concernées et essentiellement située dans les QPV, ces orientations Domofrance procède à l'examen triennal d'occupation des logements occupés par ses locataires dont les caractéristiques relèvent des caractéristiques citées à l'article L442-5-2 du CCH dans les zones géographiques prévues par décret et pourra leur formuler des offres de relogement en conséquence.

Enfin, dans un objectif de maintien ou de rétablissement des équilibres sociaux et économiques en faveur du bien-vivre ensemble, certains groupes immobiliers font l'objet de mesures spécifiques en matière d'accueil de nouveaux locataires. Dans le respect scrupuleux de l'égalité des citoyens, les orientations par résidences portent exclusivement sur des critères d'activité, d'âge et de composition familiale. Ces orientations de peuplement ont une durée de 12 mois et sont réactualisées annuellement en fonction de l'évolution de l'occupation sociale. Ces orientations par résidence sont partagées avec les élus et l'ensemble des prescripteurs de candidatures.

Pour les résidences concernées et essentiellement situées dans les QPV, ces orientations **au profit de ménages dont au moins l'un des contractants est actif** s'appliquent à tous les demandeurs – dans le respect du droit de réservation – à l'exception des cas suivants :

- Personnes reconnues prioritaires au titre du DALO,
- Personnes relogées dans le cadre d'un PRU,
- Locataires en mobilité résidentielle interne relevant d'un cas de force majeure ou libérant un logement destiné à la vente,
- Sur le parc hors QPV, les ménages relevant du 1^{er} quartile de ressources.

Instauration des CIL sur les territoires et effectivité des CIA :

Sur les 22 EPCI concernés par la réforme des attributions sur lesquels Domofrance est implantée, 8 d'entre eux ont mis en place une CIL au 31/12/2020. Parmi ceux-ci :

- Trois d'entre eux ont établi une CIA dont les objectifs sont définis et les orientations applicables en 2021 :
 - La CA du Grand Périgueux en Dordogne (document en cours de signature au 31/12/2020)
 - La CA d'Agen (document en cours de signature au 31/12/2020)
 - La CU de Limoges Métropole (en vigueur depuis 2019)

- Trois autres se réfèrent toujours à leur CIET en vigueur : La CA du Grand Cognac, La CA de La Rochelle et la CA Pau Béarn Pyrénées.
- Bordeaux Métropole a défini sa politique de mixité sociale et le conseil métropolitain a délibéré le 24 mai 2019 sur le document-cadre d'orientation.
- La CDC de Lacq-Orthez a installé sa CIL mais aucun document d'orientation relatif la mixité sociale et aux attributions n'a été produit depuis.
- Enfin, 14 EPCI n'ont pas installé de CIL sur leur territoire au 31/12/2020.

Le calendrier de mise en œuvre initial s'étant avéré très contraignant, le non-respect des délais pour certains EPCI s'explique essentiellement par :

- Une production législative et réglementaire abondante, particulièrement technique dans sa mise en œuvre et nécessitant une prise en main politique par les élus sur une thématique nouvelle,
- L'appel à des moyens et à une montée en compétence des intercommunalités,
- La nécessité d'un temps de concertation approfondi avec l'ensemble des parties prenantes et une acculturation au sujet à partir d'un diagnostic et d'une analyse de la demande,
- La volonté des parties prenantes à négocier de réelles orientations stratégiques locales et dépasser le strict positionnement de réservataire exclusivement préoccupé par ses propres objectifs.

Les EPCI qui jusqu'ici avaient peu investi la questions des attributions de logements sociaux ont été les plus tardifs à engager une réflexion stratégique sur cette nouvelle mission leur incombant.

Constats sur les objectifs de mixité économique :

Il est fait constat des difficultés à atteindre inconditionnellement - et sans possibilité de progressivité pluriannuelle - le taux d'objectif de 25% des attributions aux publics relevant du 1^{er} quartile de ressources hors des QPV sur la plupart des départements et intercommunalités. Les principales raisons sont les suivantes :

- Les difficultés de solvabilisation des ménages relevant du 1^{er} quartile au regard des niveaux de loyers et de provisions de charges appliqués, en raison d'un seuil de référence particulièrement faible,
- L'inadéquation entre les caractéristiques typologiques du parc existant et la majorité des ménages concernés, souvent caractérisés par des personnes isolées,
- La forte dépendance à la rotation effective sur le patrimoine existant (en baisse continue depuis plusieurs années),
- Au sein des principaux pôles urbains, l'offre à bas loyers se situe majoritairement dans les QPV. Dans les territoires périurbains et ruraux, cette offre existe mais l'éloignement des services et l'insuffisance des connexions en transports constituent des freins en raison de son inadéquation aux besoins des ménages,
- Sur les départements de Charente, Dordogne, Lot-et-Garonne ainsi qu'en Béarn, le très bas niveau du seuil du 1^{er} quartile est généralement inférieur au seuil des minimas sociaux et n'intègre pas, par exemple, les personnes isolées allocataires de l'allocation adulte handicapé ainsi qu'une part importante de familles monoparentales,
- Domofrance a entrepris de faire basculer la majorité de ses résidences pour étudiants vers le régime de résidences universitaires à compter de 2020. Or, sur Bordeaux Métropole, le taux d'attribution hors QPV au bénéfice des publics du 1^{er} quartile est fortement porté par les publics logés de ces programmes. Aussi, le resserrement de l'assiette de calcul aux seuls logements familiaux entraînera mécaniquement un infléchissement du taux d'accueil de ces publics dès 2021 sur cet EPCI.

Par ailleurs, sur les départements de Charente et Charente-Maritime, la gestion des demandes et des attributions était déléguée à l'ESH Immobilière Atlantic Aménagement jusqu'à fin 2020 dans le cadre d'un mandat de gestion. Les indicateurs reflètent la difficulté à atteindre le taux réglementaire sur les 3 EPCI concernées, en particulier sur la CA du Grand Cognac en raison d'un seuil du 1^{er} quartile particulièrement bas sur la Charente.

Les 3 sites de renouvellement urbain girondins inscrits au NPNRU au sein desquels des relogements de locataires sont engagés ou programmés sur la période de la CUS, devraient toutefois générer la mobilité de nombreux ménages vers des ensembles immobiliers situés hors des périmètres prioritaires de la politique de la Ville, et ainsi contribuer à soutenir le taux d'objectif au cours des prochaines années sur Bordeaux Métropole.

Département	EPCI concernés par la réforme des attributions	Seuil du 1 ^{er} quartile 2020	Taux attribution 2020 suivi de baux signés aux publics du 1 ^{er} quartile ou relogements au titre du NPNRU hors des QPV	Taux attribution 2020 suivi de baux signés hors 1 ^{er} quartile en QPV
16 – Charente	CA de Cognac	6 708 €	18,2%	-
17 – Charente-Maritime	CA de La Rochelle	8 880 €	12,5%	-
	CA Royan Atlantique	8 307 €	17,1%	-
24 – Dordogne	CA Le Grand Périgueux	7 488 €	2,5%	-
33 – Gironde	Bordeaux Métropole	9 231 €	28,1%	80,6%
	CA du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS)	10 178 €	14,5%	-
	CA du Libournais (CALI)	7 913 €	12%	-
	CA Jalles-Eau-Bourde	11 587 €	20%	-
	CC de Montesquieu	10 968 €	17,8%	-
	CC du Bassin d'Arcachon Nord Atlantique (COBAN)	10 320 €	18,8%	-
	CC du Cubzaguais	9 320 €	20%	-
	CC du Pays Foyen	6 704 €	0%*	-
47 – Lot-et-Garonne	CA d'Agen	7 800 €	8,9%	68%
	CA du Grand Villeneuveois	7 211 €	22,5%	100%
	Val de Garonne Agglomération	6 563 €	28,5%	-
64 – Pyrénées-Atlantiques	CA Pau Béarn Pyrénées	7 680 €	12,9%	-
	CA du Pays Basque	9 840 €	22,7%	-
	CDC du Haut Béarn	7 194 €	50%	-
	CDC Lacq Orthez	8 074 €	100%	-
87 – Haute-Vienne	CU Limoges Métropole	7 169 €	NC (gestion déléguée à COPROD)	-

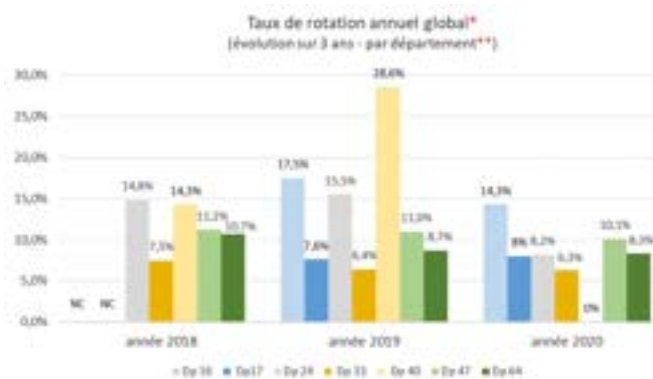
* pas d'attribution en 2020

Evolution de la rotation :

Département	nb départs 2020*
16 - Charente	9
17 - Charente-Maritime	32
24 - Dordogne	42
33 - Gironde	1 777
40 - Landes	0
47 - Lot-et-Garonne	340
64 - Pyrénées-Atlantiques	439

* Mutations internes comprises / hors logements destinés à la démolition

** Données indisponibles pour la Vienne (87)



Les 3 principaux départements d'implantation de Domofrance (Gironde, Lot-et-Garonne et Pyrénées-Atlantiques) présentent une baisse continue de la rotation au cours des 3 dernières années, notamment en raison du vieillissement de la population et des difficultés pour les locataires modestes à trouver une offre adaptée à leurs besoins en dehors du parc social.

Le nombre de logements disponibles au sein du parc existant a donc tendance à diminuer et de fait, la capacité d'accueil est de plus en plus dépendante de l'offre nouvelle dans les territoires caractérisés par une forte tension.

Ainsi, les départements de Gironde, Charente-Maritime et Pyrénées-Atlantiques enregistrent les plus faibles taux annuels de départs.

A l'inverse, les secteurs les plus détendus (Charente, Dordogne, Landes) affichent les niveaux de rotation les plus élevés en raison des facilités d'accès au marché immobilier locatif et du faible écart entre les loyers du privé et du parc public.

Sur 2020, on observe un tassement général des départs sur l'ensemble du périmètre régional (conséquence directe de la crise sanitaire).

B. Orientations stratégiques

- Permettre à l'ensemble des catégories de publics éligibles au parc social d'accéder à tous les secteurs de chaque territoire,
- Concilier les objectifs réglementaires avec les orientations d'attribution définies par les CIL sur les territoires des EPCI où elles sont créées,
- Eclairer les EPCI dans la définition des politiques locales en matière d'attributions pour répondre efficacement aux enjeux conjugués de droit au logement et de mixité sociale,
- Au sein des bassins d'emplois, favoriser l'accès au logement des salariés à temps partiel et/ou en difficulté d'accès au parc privé qui relèvent du 1^{er} quartile, notamment les jeunes actifs modestes bénéficiant d'une mesure de politique de l'Emploi,
- Contribuer à la mixité des villes et des quartiers en luttant contre les phénomènes de ségrégation sociale et spatiale afin notamment de ne pas créer des nouveaux QPV ou de fragiliser l'occupation sociale au sein des QPV existants,
- Développer la gestion partagée de la demande et améliorer les conditions de sélection des demandeurs par quartile de ressources en lien avec les acteurs locaux du secteur HLM et l'ensemble des parties prenantes.

C. Plan d'action

Dans cette optique, Domofrance engagera, sur la période de la présente convention, les actions suivantes

- Mobiliser prioritairement l'offre disponible à bas niveau de loyer située hors des QPV au sein du parc existant et au bénéfice des publics relevant du 1^{er} quartile de ressources, grâce notamment aux marges de manœuvre offertes par le passage à une gestion en flux des réservations dès fin 2021,
- Soutenir activement la rotation des logements à très bas loyers situés hors des QPV en encourageant les mobilités résidentielles des locataires relevant des quartiles de ressources supérieurs ou en situation de dépassement des plafonds de ressources, en articulation avec l'instruction des situations faisant l'objet d'un examen d'occupation par les CALEOL au sein des zones tendues,
- Mobiliser les réservataires, prescripteurs de candidatures, pour favoriser l'accueil de publics du 1^{er} quartile dans les logements hors des QPV sur lesquels ils détiennent un droit de réservation (malgré l'absence d'objectif réglementaire leur incombant directement),
- Introduire une clause aux nouveaux marchés de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) en charge du relogement des locataires de PRU visant à maximiser les trajectoires résidentielles hors des sites, prioritairement vers des secteurs situés hors des QPV (dans le respect des souhaits et besoins des locataires),
- Contribuer à la mobilité résidentielle des locataires logés au sein des quartiers en renouvellement urbain pilotés par d'autres bailleurs sociaux dans une logique d'entraide et d'accélération du processus de relogement,
- **Prêter une attention particulière au peuplement** des programmes neufs et en lien avec les réservataires, pour une mixité sociale équilibrée dès leur mise en location,
- Etudier l'opportunité d'un passage en fichier partagé de la demande (STPA) sur les territoires non dotés d'un tel outil,
- Intervenir à la demande des collectivités sur des opérations de relogement au sein de copropriétés privées dégradées et ainsi initier des trajectoires résidentielles des résidents (locataires ou propriétaires) vers des secteurs situés hors des QPV.

- Parfaire le pilotage et le suivi opérationnel continu des objectifs de mixité par le développement de tableaux de bord spécifiques, l'affectation d'objectifs individuels aux équipes en charge de la gestion des demandes et des attributions et l'introduction d'un management fonctionnel sur les locations à l'échelle de la région dès 2021.
- Dans les QPV, favoriser massivement les attributions aux ménages relevant des 3 quartiles supérieurs (tout particulièrement ceux relevant des 3^{ème} et 4^{ème} quartiles) à hauteur d'un taux minimum de 70% des attributions annuelles, par une priorité de sélection des publics actifs. A titre indicatif, au 30 septembre 2021, 70% de l'ensemble des entrants de l'année en cours en QPV en Gironde relevaient de ces quartiles, total porté à 80% sur les seuls logements familiaux. Cette proportion - nettement supérieure à l'obligation réglementaire de 50%- sera maintenue, constituant une ambition durable en faveur de l'équilibre des quartiers concernés.

D. Engagements

Sur les territoires des EPCI pour lesquels une convention intercommunale d'attribution n'est pas signée, Domofrance s'engage à attribuer annuellement 25% des logements situés hors des QPV :

- Aux publics relevant du 1^{er} quartile de ressources,
- Aux publics relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, dès lors que celles-ci sont réalisées dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) ou contractualisées avec l'ANRU dans les conditions prévues à l'article 10-3 de la loi du 1er août 2003, inséré par le 4^o de l'article 3 de la loi du 21 février 2014,
- Aux publics relogés dans le cadre d'une opération de requalification de copropriété dégradée.

Dans les QPV, Domofrance s'engage à ce que 70% des attributions annuelles bénéficient aux publics relevant des 3 quartiles supérieurs en termes de ressources.

Ces objectifs seront, le cas échéant, adaptés en fonction des orientations des CIL inscrites dans les CIA qui seraient établies au cours de la période de la CUS et ce, pour les années couvertes par ces orientations, celles-ci primant sur les engagements de la CUS.

Après l'entrée en vigueur de la CUS, lorsqu'une nouvelle orientation d'une conférence intercommunale du logement (CIL) ou une nouvelle répartition des objectifs d'attribution dans la CIA apporte une modification aux objectifs du bailleur de l'engagement PS-1 de la CUS, cette modification s'applique à la CUS, conformément à l'article R.445-6 du CCH, dès son entrée en vigueur.

Le cas échéant, le bailleur en informe le préfet de département de l'EPCI concerné par simple notification.

Sur les territoires des EPCI caractérisés par l'existence d'une CIA en vigueur au moment du dépôt de la CUS, Domofrance s'engage à attribuer annuellement un nombre de logements hors QPV à hauteur du taux d'objectif qui lui sera alloué à travers les modalités prévues aux dites conventions.

Enfin, pour les territoires des EPCI mentionnés au vingt-troisième alinéa de l'article L.441-1 sur lesquels Domofrance n'est pas implantée mais serait amenée à développer une offre locative conventionnée au cours de la période de la CUS, l'engagement sera conforme aux orientations des CIA en vigueur ou, à défaut d'élaboration d'un tel document, aligné sur le taux réglementaire de 25% d'attributions sur la parc hors QPV en faveur des 3 catégories de publics citées supra.

PS-1. Nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés, réalisées en application des vingt-troisième à vingt-sixième alinéas de l'article L. 441-1, parmi le nombre total des attributions hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, par année.

Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	EPCI tenus de se doter d'un programme local de l'habitat ou ayant la compétence habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique la ville)	Objectifs fixés par une CIA ? (Oui/Non)	Engagements annuels, en nombre					
			2021	2022	2023	2024	2025	2026
16 - Charente	C.A du Grand Cognac	Non	10%	15%	18%	21%	23%	25%
17-Charente Maritime	C.A de La Rochelle	Non	10%	15%	18%	21%	23%	25%
	C.A de Royan Atlantique	Non	15%	18%	20%	22%	23%	25%
24-Dordogne	C.A Grand Périgueux	Oui	25%	25%	25%	25%	25%	25%
33-Gironde	Bordeaux Métropole	Non	21%	22%	24%	25%	25%	25%
	C.A du Libournais	Non	10%	15%	18%	22%	24%	25%
	CC Grand Cubzaguais	Non	20%	21%	22%	24%	25%	25%
	CC Jalle Eau Bourde	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%
	CC Pays Foyen	Non	15%	18%	20%	22%	24%	25%
	CC Montesquieu	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%
	COBAN	Non	15%	18%	20%	22%	24%	25%
47 – Lot et Garonne	COBAS	Non	21%	22%	23%	24%	25%	25%
	Agglomération d'Agen	Oui	15%	17%	19%	22%	25%	25%
	Grand Villeneuvois	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%
64-Pyrénées Atlantiques	Val de Garonne Agglomération	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%
	C.A Pau Béarn Pyrénées	Non	17%	19%	20%	22%	24%	25%
	CA Pays Basque	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%
	CDC du Haut Béarn	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%
87 – Haute Vienne	Limoges Métropole	Oui	25% (gestion déléguée Coprod)	25% (gestion déléguée Coprod)	25% (gestion déléguée Coprod)	25% (gestion déléguée Coprod)	25% (gestion déléguée Coprod)	25% (gestion déléguée Coprod)
			15%	18%	20%	22%	24%	25%

4.3.3 Mutations au sein du parc social

A. Etat des lieux

Conjoncture :

Aujourd'hui, pour de nombreux ménages aux revenus modestes, le logement HLM n'est plus seulement une étape dans le parcours résidentiel. La précarisation des revenus des occupants du parc social, les difficultés liées à l'emploi et l'instabilité croissante des situations familiales dans un contexte de flambée des prix de l'immobilier sont les principales causes de ce phénomène.

Ces évolutions conjoncturelles entraînent une baisse de la rotation au sein du parc HLM.

De plus, la situation de crise sanitaire est à l'origine du récent report massif de nombreux chantiers de construction, aggravant encore davantage le déficit d'offre locative dans les zones en tension.

Le vieillissement des locataires est également un facteur contribuant à limiter la rotation sur le long terme, une large part des seniors souhaitant conserver leur logement (améliorés par des aménagement spécifiques le cas échéant) plutôt qu'envisager une mobilité vers une résidence spécialisée.

Part des locataires de logements locatifs sociaux (LLS)								
N° département	16	17	24	33	40	47	64	87
Inscrits dans le SNE (31.12.2020)	35,6%	32,1%	28,6%	28,8%	26,5%	25,5%	27,8%	43,1%

Au niveau régional, 28,8% des demandeurs inscrits dans le SNE sont déjà locataires du parc HLM, pour une moyenne nationale de 33%, ce qui reflète un degré de tension local moins marqué que sur l'ensemble du pays.

Le poids de la demande en matière de mobilité résidentielle au sein du parc social dépend de 2 principaux facteurs :

- Le degré de tension sur les marchés locaux de l'habitat et les conditions d'accès au parc privé en fonction du niveau d'écart de loyer avec le parc public,
- Le niveau de ressources des populations logées dans le parc social, celui-ci pouvant fortement varier en fonction des secteurs.

Ainsi, d'un secteur à l'autre, des disparités sur les taux de demandes de publics déjà logés en HLM sont logiquement observées.

Dans ce contexte de forte demande interne, l'accompagnement des parcours résidentiels constitue un élément clé de la satisfaction des locataires et de la qualité de service rendu.

Récentes évolutions du cadre réglementaire et politiques publiques :

Loi ELAN (2018) : Un cadre hiérarchisé pour soutenir la mobilité dans le parc social

En 2009, la loi Molle a été à l'origine des 1ères dispositions visant à favoriser la mobilité résidentielle dans le parc.

10 ans plus tard, dans les zones tendues, la loi ELAN prévoit l'examen triennal des situations d'occupation prévues au L442-5-2 du CCH et l'étude entre le bailleur et les locataires concernés de solutions mieux adaptées à leurs situations.

Les 2 textes visent essentiellement à favoriser l'optimisation de l'occupation du parc dans les territoires tendus où la mobilité est plus contrainte, tant pour satisfaire les locataires en place que dans l'optique de libérer des logements à destination de nouveaux demandeurs.

Le relogement dans le cadre des Programmes de Renouvellement Urbains (PRU)

Avec le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), les relogements des ménages concernés s'inscrivent dans un contexte marqué par des évolutions législatives et réglementaires importantes, relatives à la réforme des attributions.

Les bailleurs sociaux occupent une place centrale dans le processus de relogement, dont la réussite repose sur leurs capacités – et celles de leurs partenaires – à bien accompagner les locataires dans leur parcours, de l'amont à l'aval de la démarche.

Ces récentes évolutions concernant la politique intercommunale d'attribution impactent de fait la gouvernance des relogements, ce qui implique :

- D'articuler le relogement à la politique locale de l'habitat et à la politique d'attribution
- D'intégrer le relogement dans les orientations d'attribution des organismes
- De préciser le rôle de l'inter-organismes local dans le relogement

Enfin, le relogement doit être abordé en cohérence et en synergie avec les mutations et les parcours résidentiels vers l'accession sociale à la propriété pour favoriser une équité de traitement entre les ménages relogés et les autres habitants candidats à une mobilité.

Projets de requalification urbaine impliquant le relogement de locataires – Période CUS					
Département	EPCI	Commune	Quartier/site	Zone QPV (oui/non)	Nb de relogements à réaliser au 31/12/2020
Programmes financés par l'ANRU					
GIRONDE (33)	BORDEAUX METROPOLE	CENON	HENRI SELLIER	Oui	40
GIRONDE (33)	BORDEAUX METROPOLE	CENON	PALMER	Oui	31
GIRONDE (33)	BORDEAUX METROPOLE	LORMONT	CARRIET	Oui	216
Autres programmes					
GIRONDE (33)	BORDEAUX METROPOLE	BASSENS	AVENIR (Montand)	Oui	30
GIRONDE (33)	BORDEAUX METROPOLE	PESSAC	SAIGE FORMANOIR	Oui	465
GIRONDE (33)	BORDEAUX METROPOLE	AMBARES	BEL-AIR	Non	160
GIRONDE (33)	BORDEAUX METROPOLE	FLOIRAC	ESPÉRANCE	Oui	12

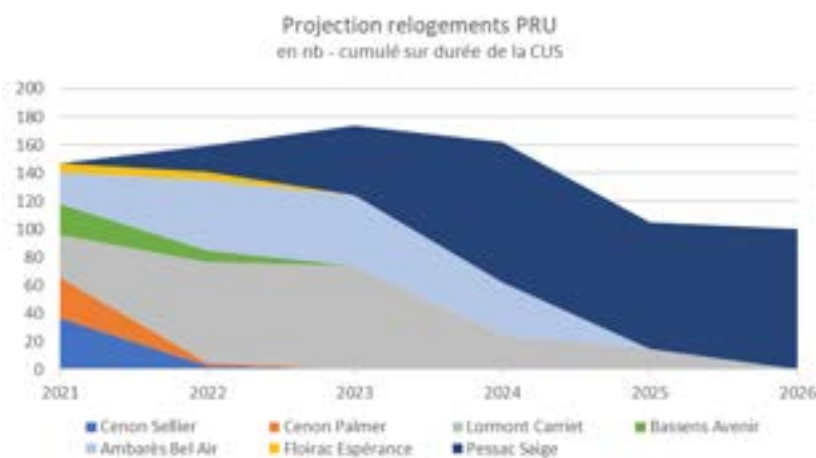
En date du dépôt de la CUS, Domofrance est engagée (ou projette son engagement) dans 7 projets de rénovation urbaine impliquant le relogement de locataires sur la période 2021-2026, dont :

- 3 programmes financés par l'ANRU (332 logements) et 4 programmes hors financement ANRU (709 logements),
- 6 programmes sur 7 situés en QPV.

L'intégralité de ces sites sont situés sur le territoire de Bordeaux Métropole.

Pour 3 d'entre eux (Cenon Henri Sellier, Cenon Palmer et Bassens Avenir), le relogement des locataires a été entamé avant 2021 et s'achèvera sur la période de la CUS.

Pour les 4 autres, le démarrage des opérations de relogement est planifié sur la période de la CUS.



En 2021, 6 dispositifs de relogement seront simultanément en cours.

Les opérations de relogement sur les 3 programmes engagés avant 2020 (Sellier, Palmer et Avenir) s'achèveront en 2022.

Sous réserve de l'engagement de la 1^{ère} phase de relogement sur Pessac Saïge début 2023, les années 2023-2024 seront les plus denses en termes d'activité.

Au regard de l'implantation de ces quartiers, l'important volume de relogements à réaliser va capter une part significative de l'offre métropolitaine disponible sur les 6 années de la CUS, vraisemblablement en majorité sur la rive droite de l'agglomération et dans l'ouest de la métropole dans une moindre mesure.

Il est estimé que près d'1 attribution sur 10 opérée au sein de l'agglomération bordelaise au cours de période 2021-2026 profitera aux ménages relogés dans le cadre des PRU.

Les relogements du site de Pessac Saige s'achèveront au-delà du terme de la période de la CUS.

Prévisions en matière de mutations internes et engagements :

PP-5 Complémentaire. Données chiffrées en accompagnement de l'indicateur PP-5, à l'échelle de tout le patrimoine de l'organisme, s'il est tenu de prendre des engagements pour cet indicateur : le nombre de mutations internes prévues et réalisées, par année.

A l'échelle de tout le patrimoine de l'organisme	Prévision en nombre, par année (dont relogements PRU)					
Prévision du nombre de mutations internes	2021	2022	2023	2024	2025	2026
	430	496	523	532	516	459

Année	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Prévisions relogements R.U	130	175	175	175	149	102
Solde pour autres mutations	300	321	348	357	367	357
Hypothèse croissance parc logts familiaux au 1er janvier (parc n-1 - Démol - ventes + prévision mises en service)	38 756	40 093	41 356	42 530	43 669	44 701
Prévision taux annuel rotation	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
Prévision nb de départs	3 100	3 210	3 310	3 400	3 495	3 576
Prévision nb départ mutés dont R.U	430	496	523	532	516	495
> soit un taux départ mutés dont R.U prévisionnel	13,9%	15,5%	15,8%	15,6%	14,8%	13,8%
Prévision nb départ mutés hors R.U	300	321	348	357	367	393
> soit un taux départ mutés dont R.U prévisionnel	9,7%	10,0%	10,5%	10,5%	10,5%	11,0%

Les principaux volumes prévisionnels en matière de mutations internes de locataires se situent sur la métropole bordelaise en raison de la pression de la demande et de la programmation des relogements dans le cadre des PRU et, dans une moindre mesure sur le secteur du Pays Basque des Pyrénées-Atlantiques qui présente une fort déséquilibre entre l'offre et la demande de logement social.

L'agglomération de La Rochelle fait également partie des zones identifiées en fort déséquilibre offre/demande.

Ce secteur est concerné par l'examen d'occupation des logements par les CALEOL des organismes prévu au L442-5-2 du CCH, ce qui devrait entraîner une progression pluriannuelle du nombre de mutations sur le département.

Les départements plus détendus du Lot-et-Garonne et de Dordogne devraient présenter une évolution globalement corrélée à l'augmentation du parc de Domofrance dans ces territoires.

Les prévisions retenues sur la Charente et les Landes sont anecdotiques en raison du volume patrimonial de Domofrance.

Dispositifs inter-organismes existants en faveur de la mobilité des locataires :

Bourse d'échange de logements en Gironde (BEL)

Une plateforme de bourse d'échange de logements à destination des locataires du parc social été lancée en juin 2019 par les bailleurs du département dans l'objectif de fluidifier la mobilité sur ce territoire en forte tension.

En rendant visibles aux locataires les opportunités potentiellement disponibles, ce dispositif place le demandeur au cœur de la démarche de recherche de logement en encourageant une forme de location active.

La BEL constitue donc un levier complémentaire de mobilité permettant de satisfaire des demandes de locataires que le bailleur ne peut prendre en charge dans son propre parc.

Les flux demeurent supervisés par les bailleurs qui valident l'échange des logements après accords des locataires entre eux et présentent les dossiers en commissions d'attribution.

Fin 2020, après 18 mois d'activité, les indicateurs d'activités sont les suivants :

- 1 278 annonces publiées,
- 1 507 contacts initiés entre locataires (soit 1,2 contacts / annonce en moyenne),
- 31 échanges de logements effectifs et 361 visites en cours au 31/12/2020.

Une étude de notoriété, réalisée auprès des locataires fin 2020, a notamment révélé que :

- 80% des interrogés ne connaissaient pas l'existence de la plateforme,
- 75% pensent que la BEL présente un intérêt pour accélérer leur mobilité résidentielle, dont 46% ont indiqué souhaiter s'inscrire suite à l'enquête,
- Le 1er critère de recherche est la typologie du logement, suivi par le niveau de loyer.

Le succès de ce dispositif récent repose par conséquent sur l'amplitude de la communication pour faire connaître la plateforme et ses atouts auprès des locataires.

Accord-cadre sur le relogement des locataires à l'occasion d'opérations de renouvellement urbain en Gironde

À l'occasion de l'engagement du NPNRU, les bailleurs membres de la Conférence Départementale HLM de la Gironde ont souhaité s'engager en vue de faciliter collectivement les relogements de locataires de quartiers objets d'un PRU pour lesquels le bailleur pilote ne disposerait pas de solution au sein de son propre patrimoine.

Ce document d'engagement, signé début 2021, se présente comme un complément aux chartes de relogement spécifiques à chaque projet urbain.

Les dispositions de cette charte s'appliquent tant pour les projets du NPNRU qu'à l'occasion de toute autre opération de rénovation urbaine génératrice de relogement.

La réalisation des objectifs de mixité et de rééquilibrage de l'occupation sociale sera par conséquent facilitée par la mobilisation de l'offre globale de logements, notamment de l'offre nouvelle, sur les bases du plan de relogement établi par le bailleur porteur du projet suite aux enquêtes sociales.

Dans un souci d'égalité de traitement, les logements destinés aux relogements ne font l'objet d'aucun ajustement spécifique du niveau de loyer, s'agissant du parc du bailleur à l'origine du projet comme pour les autres organismes accueillants (hormis éventuellement en cas d'allocation par l'ANRU de subvention d'indemnité pour minoration de loyer sur un logement neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans).

Accord-cadre sur le relogement des locataires du PRU de Chamiers sur la CA du Grand Périgueux (Dordogne)

Dans le cadre du projet urbain de Chamiers conduit par Grand Périgueux Habitat, une charte de relogement inter-bailleurs formalise les engagements des organismes en termes de participation à l'effort de relogement. Annexée à la CIA de la CA du Grand Périgueux, cette charte présente des dispositions similaires à celle signée en Gironde, dans le cadre des orientations générales de la CIL en matière d'attributions sur le territoire intercommunal.

Politique(s) de mobilité et territoires :

Depuis de nombreuses années, Domofrance est mobilisée au service d'une politique d'attribution contribuant à mettre en œuvre l'égalité des chances en termes d'accès au logement tout en recherchant la mixité sociale au sein des territoires dans un objectif de bonnes conditions de cohabitation entre les habitants. A ce titre, 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 est régie par une hiérarchisation des niveaux de priorité.

1er niveau : Cas de force majeure

- Motif de sécurité, violences subies mettant en danger des membres de la famille
- Motif grave de santé, sinistre interdisant l'accès au logement

2e niveau : Relogements ORU, vente du logement, aide à la mobilité, amélioration de la solvabilité des locataires

- Relogements d'ORU portée par Domofrance et les autres bailleurs signataires de chartes communes
- Mise en vente de logement dans le cadre de la vente HLM ou d'un BRS
- Accompagnement de la mobilité des salariés locataires d'une ESH du groupe ALI
- Action en prévention d'un risque avéré d'impayé ou en curatif en cas d'existence d'une dette de loyer

3e niveau : Sur et sous-occupation du logement, logement adapté au handicap, reconnaissance de handicap, dépassement des plafonds de ressources

- Dans les conditions prévues au L 442-5-2 du CCH dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande
- En fonction de la réalité et du degré de criticité des situations observées dans les autres secteurs géographiques

4e niveau : Autres cas

L'accompagnement des salariés en mobilité professionnelle :

Dans le cadre de la charte de qualité de service d'Action Logement Immobilier, chaque ESH du groupe est sollicitée afin de favoriser l'accueil des salariés locataires au sein d'une de ses filiales et logé à plus de 70 kilomètres de son lieu de travail. Dans ce cadre, un réseau de référents mobilité est créé, visant à échanger sur les disponibilités de logements à proposer en leur faveur. Ceux-ci devront être traités avec le même degré de priorité que celles des locataires de chaque ESH. Domofrance s'engage donc naturellement dans cette démarche, qui aura pour effet d'augmenter le nombre d'attributions en lien avec la mobilité professionnelle.

Le double objectif de la mobilité des locataires de logements destinés à la vente :

Sur l'ensemble du territoire régional, les logements des résidences destinées à la vente sont prioritairement proposés aux locataires occupants.

Ceux d'entre eux qui ne peuvent ou ne souhaitent pas se porter acquéreurs de leur logement mais qui expriment 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.

Spécificités inhérentes aux territoires détendus :

Les 3 ESH récemment fusionnées avaient jusqu'alors adopté des politiques de mobilité différentes selon leurs territoires d'implantation historiques. Les orientations étaient plus ambitieuses au sein des secteurs subissant une forte pression de la demande, tandis que sur les zones plus détendues, la mobilité interne était gérée avec davantage de mesure et sur des analyses au cas par cas.

Ainsi, sur les territoires du Lot-et-Garonne (47) et du Béarn en Pyrénées-Atlantiques (64) où l'écart entre les loyers du privé et du parc public est relativement faible, le traitement des mutations internes appelle une vigilance particulière afin d'éviter de vider massivement les résidences les plus anciennes au profit des plus récentes.

Chaque nouvelle demande de mutation est donc examinée et fait l'objet d'une visite du logement par les équipes Domofrance.

En raison de la relative facilité d'accès à l'offre locative sur ces secteurs, les locataires désireux d'une mobilité font souvent part d'un niveau d'exigence élevé, leur motivation principale étant souvent liée à des motifs de confort.

Les demandes de mutations sont instruites en fonction des niveaux de priorités cités supra et pour les situations relevant du 3^{ème} niveau, en fonction du degré de criticité observé.

Les situations les plus fragiles font l'objet d'un accompagnement social (en interne en Béarn et via une structure d'action sociale externe en Lot-et-Garonne).

S'agissant de la Charente (16) où Domofrance gère une résidence de 63 logements, les demandes de mobilité seront examinées au cas par cas et instruites en fonction des disponibilités au sein de cet ensemble immobilier.

La mise en œuvre de l'examen triennal d'occupation des logements par les CALEOL dans les zones tendues :

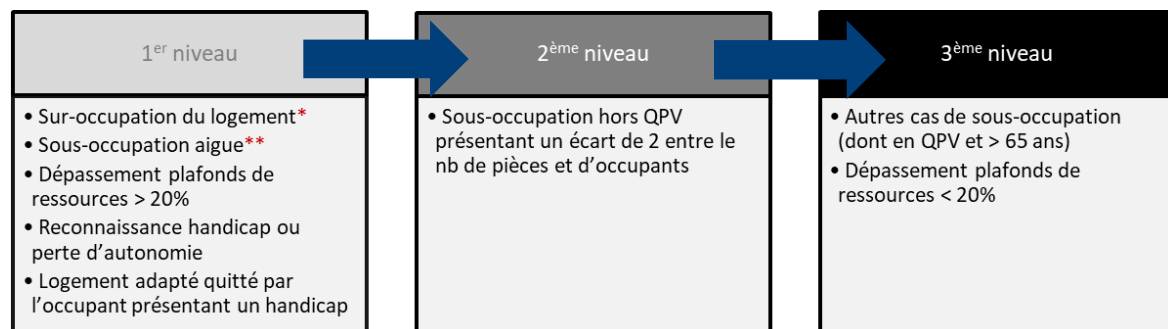
L'examen de l'occupation des logements par les CALEOL, prévu à l'article L442-5-2 du CCH, est activé depuis novembre 2020 pour l'ensemble des locataires titulaires d'un bail depuis plus de 3 ans dans le parc éligible situé sur les zones caractérisées par un déséquilibre important entre l'offre et la demande.

Les agglomérations du territoire régional couvert par Domofrance et étant concernés par ce dispositif au titre du décret n°2013-392 du 10 mai 2013 sont les suivantes :

Catégories de situations et stock au 1.01.2021 (nb ménages)	AGGLOMERATIONS				Ensemble
	Agglomération de Bordeaux (64 communes)	Agglomération de La-Teste-de-Buch (4 communes)	Agglomération de Bayonne (27 communes)	Agglomération de La Rochelle (10 communes)	
Sous-occupation	5 095	250	74	0	5 419
Dépassement plafonds de ressources	2 561	139	97	0	2 797
Suroccupation	14	0	2	0	16
Perte autonomie / handicap	Non déterminé	Non déterminé	Non déterminé	Non déterminé	Non déterminé
Logement adapté quitté par occupant handicapé	Non déterminé	Non déterminé	Non déterminé	0	Non déterminé
Ensemble (hypothèse maxi)	7 670	389	173	0	8 232

Le volume estimé de situations relevant d'un examen d'occupation du logement par les CALEOL est de 8 232 ménages locataires soit près de 1 foyer sur 5.

Après avoir consulté les associations de locataires à ce sujet, Domofrance procède désormais à l'examen de ces situations sur la base des cas identifiés à travers les enquêtes OPS et SLS, complétées par les retours d'informations des agences de gestion. L'ordre de priorité d'examen des situations est la suivant :



* au sens de l'article L542-2 du code de la sécurité sociale

** écart de 3 ou plus entre le nombre de pièces et d'occupants

Une fois le stock de situations instruit par les CALEOL, le flux des nouveaux cas assujettis à examen sera traité par années croissantes de dates de signature des baux et ce, dans le même ordre de priorité. Après notification aux locataires de l'avis de la CALEOL, des entretiens avec les équipes de gestion locative permettront d'aborder les perspectives de parcours résidentiels les plus appropriés.

Ces entretiens s'appuieront sur un formulaire de demande Cerfa pour permettre de recenser l'ensemble des informations utiles à la bonne qualification d'un logement, en meilleure adéquation avec les besoins et attentes de chaque ménage.

En fonction des situations et des aspirations des locataires rencontrés, les solutions peuvent s'orienter vers :

- Un parcours résidentiel en accession à la propriété, sous différentes formes en fonction du niveau de ressources et des souhaits des ménages (VEFA, PSLA, vente HLM, BRS),
- Une mobilité en locatif vers un logement mieux adapté,
- La recherche d'un échange de logements via la bourse d'échange de logements (BEL) en Gironde...

Les cas de locataires ayant une demande de mutation active et ceux déclarant être candidats à l'accession à la propriété seront instruits en priorité dans une logique de recherche d'efficacité de résultat.

Pour faire face à l'important volume de situations à examiner dans ces territoires et permettre d'en assurer un suivi et une instruction efficaces, Domofrance adaptera son organisation interne et ses procédures, renforcera ses compétences métiers et mobilisera l'ensemble de ses services parties prenantes dans les enjeux de mobilité résidentielle (gestion locative, attributions, vente HLM, accession ...).

Domofrance pourra appliquer les sanctions prévues aux articles L442-3-1 et L442-3-2 du CCH pour les ménages en situation de sous-occupation qui auraient refusé 3 offres de relogements conformes à leurs besoins, sauf exceptions liées à l'âge ou au handicap et/ou si le logement se situe en QPV.

S'agissant des foyers locataires d'un logement adapté n'étant plus occupé par une personne handicapée, les mêmes dispositions pourront être imposées et ce, quelle que soit la situation géographique du logement sauf si le locataire a plus de 65 ans.

B. Orientations stratégiques

Domofrance appliquera sa politique de mobilité résidentielle sur l'ensemble du territoire régional, tout en tenant compte du contexte des différents secteurs en fonction de leurs spécificités locales et du degré de tension du marché de l'habitat :

- Favoriser la mobilité résidentielle des salariés au service de l'emploi, notamment s'agissant des publics modestes exerçant dans des secteurs-clés (médico-social, alimentaire, services à la personne...),
- Optimiser l'adéquation ménage/logement, tant sur le plan de la correspondance surface/composition familiale que sur le rapport loyer résiduel/ressources,
- Améliorer l'information aux locataires sur les différents leviers en faveur de la mobilité résidentielle (plateforme AL'In et aides financières d'ALS pour les salariés, Bourse d'échange de logements en Gironde, offre en accession sociale...),
- Organiser la mobilité résidentielle en adéquation avec les orientations des CIL s'agissant du rééquilibrage de l'occupation sociale, les objectifs réglementaires en matière de mixité, les avis rendus par les CALEOL sur les situations de locataires examinées conformément à l'art. L442-5-2 du CCH et les calendriers de relogements des PRU,
- Au sein des territoires détendus, gérer avec mesure la mobilité résidentielle interne afin de prévenir le risque de vacance,
- Sur les secteurs à forte demande, contribuer plus activement aux trajectoires résidentielles internes et inter-bailleurs pour soutenir la rotation naturelle, en conformité avec les orientations des PPGDID et des CIA,

- Générer un stock suffisant de logements anciens disponibles pour la vente afin de permettre d'assurer le niveau de cessions annuelles en rapport avec les objectifs fixés par l'actionnaire et les besoins en fonds propres nécessaires au développement de l'offre nouvelle et à l'entretien du patrimoine,
- Prévenir les situations d'impayés ou d'aggravation des dettes de loyers des locataires en difficultés économique.

C. Plan d'action

La contribution de Domofrance au soutien à la mobilité au sein du parc social sera renforcée sur la période de la CUS à travers le plan d'actions suivant :

- Contribuer et promouvoir activement les dispositifs d'aide financières à la mobilité des salariés mis en place par Action Logement Services (prime mobilité, aide Mobili-Jeune® ...)
- Confier la mission d'information à l'ensemble des demandeurs de la région Nouvelle-Aquitaine au nouveau centre de relation clients (CRC) de Domofrance pour augmenter le taux de réponse aux sollicitations et renforcer la qualité du conseil apporté ;
- Faire examiner l'occupation des logements par les CALEOL dans les zones tendues définies à l'article R.304-1 du CCH pour l'ensemble des situations éligibles, procéder aux entretiens individuels de mobilité qui s'en suivent et instruire pragmatiquement les mutations en fonction du niveau de sensibilité des cas observés, par ordre décroissant de criticité ;
- Participer au relogement des ménages logés au sein de quartiers en renouvellement urbain en aide aux bailleurs en charge de leur pilotage ;
- Recourir à des prestataires extérieurs qualifiés dans le cadre de missions de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) pour accompagner efficacement les locataires des PRU durant le processus de relogement ;
- Spécialiser une cellule « mobilité résidentielle » pour piloter les MOUS relogement et accompagner les mutations prioritaires, notamment par l'activation de leviers d'action sociale adaptés (intervention d'associations...)
- Promouvoir activement les dispositifs partenariaux de location « voulue » dans le parc social (plateforme AL'in d'Action Logement, bourse d'échange de logements en Gironde...).

D. Engagements

PP-5. Nombre de mutations de locataires déjà logés dans le parc de l'organisme ou d'un autre organisme de logement social, réalisées vers le parc de l'organisme, parmi le nombre total des attributions, par année.

Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Référence : Mutations de locataires du parc social au cours de l'année N-1 (2020), parmi le nombre total d'attributions		Engagements annuels, en nombre					
				2021	2022	2023	2024	2025	2026
16 - Charente	Ensemble du Département	1	14,3%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
	C.A du Grand Cognac	1	14,3%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
17-Charente Maritime	Ensemble du Département	17	13,6%	15%	17%	17%	18%	18%	18%
	C.A de La Rochelle	5	14,3%	15%	17%	17%	18%	18%	18%
	C.A de Royan Atlantique	12	12,5%	15%	17%	17%	18%	18%	18%
24-Dordogne	Ensemble du Département	7	19,4%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
	C.A Grand Périgueux	7	19,4%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
33-Gironde	Ensemble du département	479	22,7%	23%	25%	25%	25%	25%	24%
	Bordeaux Métropole	370	23,1%	24%	26%	27%	26%	25%	23%
	C.A du Libournais	5	20,8%	20%	21%	21%	22%	22%	22%
	CC Grand Cubzaguais	0	0,0%	10%	15%	15%	15%	15%	15%
	CC Jalle Eau Bourde	12	30,8%	23%	23%	23%	23%	23%	23%
	CC Pays Foyen	0	0,0%	10%	15%	15%	15%	15%	15%
	CC Montesquieu	37	35,6%	24%	24%	24%	24%	24%	24%
	COBAN	1	6,7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
	COBAS	10	12,8%	15%	15%	16%	16%	16%	16%
40-Landes	Ensemble du Département	0	0,0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%
47 – Lot et Garonne	Ensemble du département	49	16,1%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
	Agglomération d'Agen	27	14,2%	16%	16%	16%	16%	16%	16%
	Grand Villeneuvois	15	20,3%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	Val de Garonne Agglomération	1	6,7%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
64-Pyrénées Atlantiques	Ensemble du Département	156	26,8%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
	C.A Pau Béarn Pyrénées	105	31,0%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
	CA Pays Basque	32	18,1%	17%	17%	17%	17%	17%	17%
	CDC du Haut Béarn	0	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
	CDC Lacq Orthez	0	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
87 – Haute Vienne	Ensemble du département Limoges Métropole	<i>Données indisponibles</i>							

4.3.4 Modalités en termes de concertation locative

A. Présentation

Suite au processus de fusion entériné le 1^{er} septembre 2020 et conformément aux dispositions de l'article 44 bis de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, un nouveau Plan de Concertation Locative (PCL) a été élaboré et signé le 10 décembre 2020. Il sera en vigueur jusqu'au 31 décembre 2022. (PCL joint en annexe 4)

- Les associations présentes sur le patrimoine et signataire de ce nouveau PCL :
- La Confédération Nationale du Logement (CNL)
- L'association Consommation Logement et Cadre de VIE (CLCV)
- L'association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC)
- L'association Familiale Laïque des Locataires (AFL)
- L'association pour l'Information et la Défense des Consommateurs Salariés (INDECOSA-CGT)

Les aires géographiques concernées sont les 6 agences girondines, la Direction Territoriale 47 et la Direction Territoriale 64.

Ce PCL s'articule autour de deux instances :

Le CCL central :

Il se réunit 3 à 5 fois par an.

Il aborde des sujets liés aux conditions d'habitat, au cadre de vie des habitants, à la qualité de service, au développement durable, à des projets d'amélioration ou de réhabilitation entraînant des opérations de démolition / reconstruction, aux aspects de gestion du parc locatif.

Le CCL local :

Il se réunit 2 fois par an sur chaque agence du territoire Girondin, et 3 fois par an sur les Directions Territoriales de Pau et Agen.

Il évoque des sujets liés aux conditions d'habitat, au cadre de vie des habitants des patrimoines concernés, à la qualité du service rendu, à la gestion des immeubles (charges, travaux, entretien, ...), aux projets d'amélioration, de réhabilitation, de renouvellement urbain, de construction et démolition.

B. Les moyens mis à disposition

Le Plan de Concertation Locative (PCL) prévoit :

- une dotation financière annuelle de 2 € par logement, proratisée en fonction des résultats obtenus aux dernières élections.
- une indemnisation de 38 € par participant au CCL centraux.
- une indemnisation de 45 € par participant au CCL locaux.

Des panneaux d'affichage sont mis à disposition des associations dans les halls des résidences. Les badges et clés d'accès seront remis à chaque association signataire du PCL qui en fera la demande par mail.

Par ailleurs les représentants des locataires participent à la Commission Charges mise en place depuis 2019. Cette dernière a pour objectif d'analyser les postes de charges et de communiquer de manière transparente auprès des associations de locataires. Elle s'appuie sur l'observatoire des charges mis en place en 2018. Il y a deux clés d'entrée pour consulter l'observatoire : par postes de dépenses et par résidences. (Cf le chapitre Maîtrise des loyers et charges)

4.4 Politique d'accession

A. Etat des lieux

exterrA
par Domofrance

**L'accession sociale à
la propriété dans le neuf**

ExterrA, créée par Domofrance, propose des biens neufs à des prix accessibles et avec des dispositifs d'achat multiples pour que chacun puisse devenir propriétaire de son logement.

Devenir propriétaire est une aspiration de nombreux Français qui ne peuvent pas toujours franchir le pas en raison du coût élevé de l'immobilier et des aléas de la vie personnelle ou professionnelle. L'accession sociale sécurisée proposée par les organismes HLM constitue une réponse pour ces ménages.

Levier d'attractivité et vecteur de mixité pour les collectivités, elle permet de favoriser l'installation ou le maintien sur un territoire des familles et contribue à diversifier les types d'habitat sur un territoire.

Elle offre également les perspectives de parcours résidentiel aux locataires de logements sociaux, libérant des logements pour des demandeurs en attente.

Avec une expérience longue de plus de 60 ans en matière de construction, Domofrance possède une expertise certaine dans le domaine de l'accession sociale dans le neuf.

Pour répondre au mieux au marché de l'accession sociale, en 2013, Domofrance a décidé de remanier en profondeur son offre en logements neufs pour répondre aux besoins des ménages des classes modestes et moyennes et permettre à tous ces ménages l'accès à la propriété, par la création d'une marque spécifique pour se démarquer sur le marché de l'immobilier : « exterrA par Domofrance ».

« exterrA par Domofrance » a pour vocation de compléter l'offre privée et de s'adresser à tous ceux qui aujourd'hui ne trouvent pas, sur le marché, de biens adaptés à leurs attentes...

Des biens de qualité, à des prix modérés, avec des garanties en cas de difficultés financières. Des biens qui permettent de franchir une première marche dans le parcours résidentiel tout en continuant à épargner ; des biens qui ouvrent de belles perspectives d'avenir.

Pour mener à bien cette mission, Domofrance a regroupé son équipe de maîtrise d'ouvrage et son équipe commerciale au sein de la même direction.

Une équipe dédiée a été mise en place pour assurer la promotion et la commercialisation de l'offre « ExterrA par Domofrance ».

Tous ses collaborateurs sont des professionnels expérimentés disposant d'un véritable savoir-faire en matière d'accession à la propriété. Mobilisés au quotidien, ils mettent tout en œuvre pour répondre aux attentes des futurs et nouveaux propriétaires et des partenaires de la marque.

L'objectif est d'être reconnu comme un acteur incontournable de l'accession à la propriété, de se démarquer de l'image de bailleur social, d'émerger sur le marché de la promotion immobilière.

L'approche stratégique est de communiquer sur :

- Le produit : les produits Domofrance (Terrains à bâtir, maisons, appartements).
- L'offre : Domofrance offre la garantie de devenir propriétaire grâce à son offre complète.

B. Orientations stratégiques

Les opérations d'accession sociale développées par Domofrance se caractérisent par la volonté de contenir le prix de vente et s'adressent en priorité à des primo-accédants dont les revenus respectent des plafonds et qui souhaitent devenir propriétaires de leur résidence principale.

L'accession sociale se distingue de l'accession abordable. Elle ne vise pas uniquement à apporter un produit à un prix en deçà du marché mais se définit autour de 4 caractéristiques complémentaires :

- Elle s'adresse à des ménages aux revenus modestes : elle est donc conditionnée à des plafonds de ressources fixés par l'Etat. Les ressources annuelles prises en compte sont celle de l'année en N-2.
- Les prix de vente sont plafonnés et fixés par l'Etat. Le produit et le montage de l'opération doivent permettre un prix concurrentiel sur le marché.
- Obligation d'avoir recours à la société de garantie (organismes). La SGA a pour objet de garantir les organismes d'HLM contre les risques financiers encourus par eux dans les opérations de promotion immobilière et les ventes d'immeubles à construire achevés ou acquis et améliorés en vue de leur revente.
- L'accession est sécurisée pour les ménages, qui bénéficient a minima d'une garantie de rachat et de relogement pendant les 15 années suivant le transfert de propriété, en cas d'accident de la vie (divorces, décès, chômage...).

Pour Domofrance plusieurs critères sont indissociables :

- Des prix inférieurs à 2 965 euros du m²/SU.
- Une gamme de produits attractive de haute qualité à un prix inférieur au marché.
- La volonté d'accompagner les collectivités territoriales dans leurs projets urbains.
- Vendre le logement à titre de résidence principale avec une communication ciblée.

Les cibles de clientèles privilégiées sont :

- Les locataires du parc social en priorisant les locataires de notre patrimoine locatif.

- Les Salariés d'entreprises cotisantes.
- Les ménages « primo-accédants » (personne ou ménage n'ayant pas été propriétaire de sa résidence principale depuis 2 ans minimum) avec des revenus modestes qui ne peuvent accéder à l'entrée de gamme de la promotion privée.

C. Plan d'action

Afin de parvenir à ces objectifs, Domofrance utilise les trois leviers de l'accès social qui sont : l'accès direct à la propriété, la location-accession (via le PSLA) et le Bail Réel Solidaire (BRS).

Accession directe :

Vente en VEFA, avec un taux de TVA de 20 % ou un taux réduit de 5,5 % en secteur ANRU et QPV, vente soumise à des plafonds de prix et des plafonds de ressources pour les acquéreurs, bénéficie de la sécurisation précitée et à des conditions anti spéculatives de revente pour la vente en secteur ANRU ou QPV.

PSLA (location accession) :

Vente en TVA réduite de 5,5 % qui consiste à faire accéder à la propriété des ménages à faibles ressources en deux temps. La location accession est une formule d'accès progressive à la propriété. Au cours d'une première phase, le locataire accédant occupe son logement et verse une redevance composée d'une indemnité d'occupation « loyer » et d'une part acquisitive « épargne ». Cette part acquisitive constitue son apport personnel à la levée d'option. Dans un second temps, lorsqu'il le souhaite et dans la limite d'un délai convenu à l'avance (1 à 4 ans) il peut devenir pleinement propriétaire de son logement en levant l'option d'achat, il rembourse alors son emprunt. Vente soumise à des plafonds de prix et des plafonds de ressources pour les acquéreurs, bénéficie de la sécurisation précitée et à des conditions anti spéculatives de revente.

Il est à noter que cette formule d'achat est la seule autorisée par les textes dans les programmes acquis en VEFA par Domofrance.

Pour les logements en maîtrise d'ouvrage directe, Domofrance a fait le choix de commercialiser tous les logements sous ces deux formules d'achat. En fonction du choix et des revenus des acquéreurs nous proposons la formule la plus adaptée. Ceci nous conduit à demander les agréments provisoires PSLA sur la totalité de nos programmes et d'ajuster le nombre définitif d'agréments à la livraison des logements. Le service est optimal pour le client.

Sur des territoires où le prix du foncier permet difficilement de devenir propriétaire. Domofrance s'est engagée dans la réalisation et la vente d'opérations en BRS.

BRS (Bail Réel Solidaire) :

Le bail réel solidaire (BRS) est un nouveau dispositif qui permet à un OFS (Organisme Foncier Solidaire) de dissocier le foncier du bâti pour faire baisser le prix des logements.

Ce nouveau dispositif d'accès social à la propriété permet de baisser le coût et de garantir dans le temps la vocation sociale des logements. Véritable outil de mixité sociale permettant à des ménages des classes moyennes de devenir propriétaires de leur résidence principale dans les zones tendues.

Le BRS c'est un bail de longue durée (18 à 99 ans), rechargeable à chaque vente, sur la partie du foncier.

Les ménages n'achètent en VEFA que la partie du bâtiment, ce qui représente de 15 à 30 % d'économie en fonction du secteur. Pour la partie du foncier les ménages acquittent une redevance à l'OFS.

La vente soumise à des plafonds de prix et des plafonds de ressources pour les acquéreurs, bénéficie de la sécurisation précitée et à des conditions anti spéculatives de revente.

Domofrance est agréé OFS depuis juillet 2020. Domofrance utilise également un second OFS : la Coopérative Foncière d'Aquitaine (CFA) OFS piloté par le Col et en association avec d'autres bailleurs comme Gironde Habitat et XL Habitat.

Les produits logements exterrA :

Nos produits sont visibles à l'adresse www.exterrA.fr. Ce site dédié, génère plus de 26000 visites par an sur les deux dernières années dont plus de 46% viennent vers nous grâce au référencement naturel de notre marque.

La nouvelle offre de Domofrance s'inscrit dans un des objectifs forts de la Politique de la Ville qui tend à la densification des grandes agglomérations afin de rapprocher logement, services, transports en commun et lieu de travail.

Les logements proposés par « exterrA par Domofrance » affichent des prix de vente au mètre carré inférieurs de 20% à 30% à ceux de la promotion privée.

Prix inférieurs ne signifient pas qualité moindre. Outre des opérations à taille humaine, « exterrA par Domofrance » propose des logements avec une gamme de finitions permettant à l'acquéreur de personnaliser son logement grâce à un choix de matériaux de qualité, visibles au sein de l'espace de vente.

Pour accompagner dans les meilleures conditions sa clientèle, Domofrance a fait le choix d'implanter son espace de vente au cœur de Bordeaux, 10 bis Allée de Tourny. Cet espace privilégié permet d'accueillir le public dans les meilleures conditions et il dispose également d'un showroom « matériaux » présentant l'intégralité des finitions disponibles pour chaque logement, au choix de l'acquéreur.

Domofrance a fait le choix de déployer des moyens importants pour être plus proche de ses clients potentiels et s'affirmer comme un acteur majeur de la promotion immobilière sur le marché aquitain.

En complément Domofrance a mis en œuvre depuis plusieurs années : un choix attractif de produits, un accompagnement dédié, des démarches de certification, une sécurisation des acquéreurs.

L'accompagnement :

La raison d'être d'exterrA est d'accompagner ses clients vers l'accession à la propriété et dans leur parcours résidentiel. C'est aussi d'être à leurs côtés à chaque étape de leur projet. Avec à la clé, conseils et disponibilité.

Chaque client dispose d'un interlocuteur unique et privilégié : le conseiller commercial qui l'accompagne tout au long de son achat et fait le lien avec l'équipe de promotion.

Les conseillers commerciaux accompagnent chaque vente tout au long du projet client : de la découverte à la livraison et un service après-vente dédié. Ils accompagnent également sur toutes les démarches liées au financement : aide de l'état PTZ, aide des collectivités, aide de Procvivis...

Des plaquettes « tutorielles » expliquant les phases de l'accession sont remises dans le dossier de vente ainsi que les éléments techniques du logement et de l'opération.

La qualité :

Qualité des logements et des prestations proposées mais également des emplacements choisis auxquels ExterrA accorde une grande importance. Une qualité présente à toutes les étapes et vérifiée, certification ISO 9001 de nos processus internes, mais aussi vérification par des bureaux de contrôles indépendants, tant au niveau des équipements que du confort thermique et acoustique, par exemple. Toutes les réalisations ExterrA sont à minima RT 2012 et une partie significative de la production bénéficie de la certification NF Logement.

La sécurité :

Faire le choix d'ExterrA, c'est privilégier la sécurité. Date de livraison du logement ferme, garanties des vices apparents, garanties de parfait achèvement, garantie phonique, garantie décennale...suivis par un service SAV dédié.

Les demandes d'intervention sont faites via une adresse mail dédiée ; sav@exterra.fr. Les clients sont rappelés dans un délai maximal de 48 h sauf urgences. Une analyse des natures de demandes d'intervention est réalisée afin d'aller vers une cotation des entreprises et d'améliorer la qualité de nos logements en modifiant éventuellement certaines prestations.

Une évaluation de l'opération est réalisée entre équipe de maîtrise d'ouvrage et équipe commerciale. Elle permet une amélioration et une adaptation des produits à venir.

Une enquête de satisfaction est adressée dès la livraison à chaque accédant.

Un extranet "client" est en cours de déploiement, sur l'année 2020, permettra à chacun d'accéder quand il le souhaite à tous les documents relatifs à leur opération y compris les images d'avancement des travaux.

Le choix :

Redonner le choix à l'acquéreur est aussi une priorité pour ExterrA... Le choix de devenir propriétaire sans remettre en cause sa situation financière... Le choix de vivre dans un espace adapté à ses besoins grâce à une typologie variée de logements ; le choix de personnaliser son futur lieu de vie ; le choix de bien démarrer son parcours résidentiel.

Autant d'engagements synonymes de tranquillité pour le futur acquéreur. Mais ce n'est pas tout. Car faire confiance à ExterrA, c'est aussi pouvoir s'appuyer sur la solidité de Domofrance et de son expérience en matière de sécurisation des opérations.

Au-delà d'une conception de qualité des produits, les collectivités locales et les acquéreurs sont naturellement soucieux de la gestion future des immeubles.

Avec un service dédié, Domofrance peut aussi assurer la mission de syndic pour les immeubles vendus.

D. Engagements

Le plan de développement de Domofrance définit un objectif de 300 réservations nettes et 50 terrains à bâtir vendus chaque année à horizon 2024.

Nous nous engageons sur un chiffre de 240 logements par an répartis comme suit :

- accession directe TVA 20%) : 1/3
- PSLA (location accession) : 1/3
- BRS (Bail réel Solidaire) : 1/3

L'effort de production sur les territoires néo-aquitains a été ventilé comme suit, au regard des besoins recensés :

Accession sociale neuve à la propriété > Territorialisation du plan de développement		
Département	Département et EPCI associés à l'élaboration de la CUS	Territorialisation de l'effort de production neuve en accession sociale
17 - Charente Maritime	C.A de La Rochelle	7%
	C.A de Royan Atlantique	3%
33 - Gironde	Bordeaux Métropole	45%
	COBAN+COBAS	6%
	Autres EPCI 33	15%
40 - Landes	MACS+Seignanx+Grands Lacs	11%
64 - Pyrénées Atlantiques	CA Pau Béarn Pyrénées	3%
	CA du Pays Basque	11%
Total		100%

PP-ACC-1. Pourcentage de logements agréés conformément à la réglementation prévue à l'article R. 331-76-5-1 transformés en logements locatifs sociaux, au regard du parc de logements en accession détenu par l'organisme et du nombre de transferts de propriété au bénéfice de titulaires de contrats sur la période concernée, à trois et six ans.

Région	Région entière ou numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Référence : Indicateur PP-ACC-1 pour la période de l'année n-3 à l'année n-1 (2018 à 2020)	Engagements en pourcentage cumulés à 3 et 6 ans	
			2021 à 2023	Cumulé 2021 à 2026
Nouvelle Aquitaine	Région entière	18%	10%	10%
	16 - Charente	néant	néant	néant
	17 - Charente Maritime	néant	néant	10%
	24 - Dordogne	néant	néant	néant
	33 - Gironde	néant	10%	10%
	40 - Landes	néant	néant	néant
	47 - Lot et Garonne	néant	néant	néant
	64 - Pyrénées Atlantiques*	100%	10%	10%
	87 - Haute Vienne	néant	néant	néant

* 4 logements du programme Marinadour non commercialisés avec demande en cours au 01/01/2021 d'agrément en LLS. Domofrance détient seulement ces 4 logements en accession sur le dépt 64.

PS-ACC-1. Pourcentage minimal de contrats signés par an avec des ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds applicables aux opérations financées dans les conditions de l'article R. 331-12.

Région	Région entière ou numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Référence : Indicateur PS-ACC-1, pour la période de l'année N-3 à l'année N-1 (2018 à 2020)	Engagements en pourcentage					
			2021	2022	2023	2024	2025	2026
	Région entière	71%	20 à 25%	20 à 25%	20 à 25%	25 à 30%	25 à 30%	25 à 30%
Nouvelle Aquitaine	16 - Charente	néant	néant	néant	néant	néant	néant	néant
	17 - Charente Maritime	néant	néant	néant	20%	25%	30%	30%
	24 - Dordogne	néant	néant	néant	néant	néant	néant	néant
	33 - Gironde	73%	20%	25%	30%	30%	30%	30%
	40 - Landes	néant	néant	20%	25%	25%	30%	30%
	47 - Lot et Garonne	néant	néant	néant	néant	néant	néant	néant
	64 - Pyrénées Atlantiques	44%	25%	25%	25%	30%	30%	30%
	87 - Haute Vienne	néant	néant	néant	néant	néant	néant	néant

4.5 Logements-foyers

A. Etat des lieux et liste du patrimoine concerné (hors étudiants, répertoriés au sein des logements familiaux)

Le patrimoine de logements-foyers de Domofrance est une réponse aux difficultés rencontrées par les collectivités locales pour loger les publics spécifiques que sont les personnes âgées ou en situation de handicap, et les personnes ayant de faibles ressources et étant en situation d'exclusion. Plus généralement, Domofrance s'est toujours positionnée pour accompagner les politiques locales en faveur de ces publics.

Total = 992 équivalents-logements au 31/12/2020

	Total	Equivalence
Logements foyers	530	457
Latreune Gendarmerie	5	AR 5
Latreune Arpèges p. âgées	40	AR 40
Muscidan p. âgées (Régul salle transformée en 2 ch)	19	AR 19
Bordeaux Descaz	82	PLA I 82
Morlaas - Rés L'Arayade (238 HAB)	14	14
Pau - Foyer de l'AD5 (251 HAB)	53	53
Seignacq Meyracq - Maison Arpèges (286 HAB)	24	24
Pau - Le Cairn (142 HAB)	30	30
Pau - Foyer des LAD5 extension (156 HAB)	23	23
Montaner - Foyer Montaner (269 HAB)	7	7
Agen - FIT (2325 CIL)	109	PLA I 36
Moiraa - Apprentoi (2032 CIL)	2	2
Meilhan sur Garonne - Apprentoi (2033 CIL)	4	4
Luzan - Apprentoi (2034 CIL)	3	3
Duras - Apprentoi (2035 CIL)	4	4
Castillonnes - Apprentoi (2036 CIL)	3	3
Lahont Jole - Apprentoi (2037 CIL)	2	2
Marmande - La Fleuve (2161 CIL)	13	13
Agen - Saint Flary 2 (2205 CIL)	10	10
Monflanquin - Les clochers occitans (2211 CIL)	2	2
Astaffort - Sainte Claire (2221 CIL)	2	2
Monsiegron Libos - La Foudon (2340 CIL)	37	37
Fumel - SADEFA 2 (47) (2020)	4	AF 4
Meyss - L'actrai (2399 CIL)	4	4
Agen - Saint Flary (2652 CIL)	6	6
Agen - La Pergola (2958 CIL)	18	18
Agen - Georges Delpech (2966 CIL)	10	AF 10
Maison relais	200	150
Bordeaux - St Vincent de Paul	15	PLATS 15
Bordeaux - Martin Vidéau Quai de Brazza	14	14
Pressac - Charles Péguy	17	17
Talence - Foyer Soleil - Crespy	24	24
Bordeaux - Impasse Galilée	18	18
Bordeaux - Alfred Daney (chambres)	29	10
Bordeaux - Maison des Enfants - Crs de la Marné (16 places)	10	10
Périgueux - Halte 24 (2020)	46	PLA I 15
Pau - Maison Relais L'Escale (132 HAB)	27	27
Résidence sociale	228	228
Bordeaux - E. Vaillant (Moov Access)	29	29
Pressac - Arago	30	30
Boulazac - Foyer des Jeunes Travailleurs	40	PLA I 40
Périgueux - Foyer des Jeunes Travailleurs	54	PLA I 54
Cognac - FIT Centre hospitalier (Gestion d'Éguéris) (2020)	75	PLA I 75
Résidence hôtelière	157	157
Lormont - RHVS	103	103
Boulazac - RHVS	55	55

L'accueil des personnes âgées et des personnes en situation de handicap

Domofrance propose une offre de logements-foyers pour personnes âgées à Bordeaux, Gradignan, Latresne, Mussidan, Morlaas, Montaner, Sévignacq Meyracq et Monsempron Libos.

Domofrance a par ailleurs livré des logements évolutifs apportant une réponse à la perte progressive d'autonomie.

Domofrance accueille aussi les associations AGIMC et VIVRE EN VILLE pour loger des adultes handicapés.

L'accueil des personnes à faibles ressources et en situation d'exclusion par Département et par nature

Domofrance propose une offre diversifiée qui répond aux différentes problématiques liées à l'exclusion, à l'urgence ou à la difficulté pour certains d'accéder directement au logement autonome.

Domofrance propose dans son patrimoine onze maisons-relais et une pension de famille gérées par sept associations. La volonté de Domofrance est de répondre aux besoins et d'accompagner les collectivités locales pour fluidifier les parcours d'insertion vers le logement.

Domofrance a également développé :

- Un équipement particulier, à la demande de la Ville de Bordeaux, réunissant un CHRS, une Halte de nuit et un resto du cœur,
- Un immeuble offrant 4 logements pour des personnes sans domicile fixe gérés par une association,
- Une structure accueillant des mineurs sans domicile fixe.

Domofrance est également propriétaire de 3 gendarmeries.

En Gironde :

- Résidences pour personnes âgées :
 - ARPAVIE : le 31 octobre 2006, Domofrance a acquis les droits que détenait la société d'HLM France Habitation portant sur un bail à construction et sur une convention de location de logement-foyer conventionné, signée le 3 septembre 1987 avec l'AREFO et transféré à ARPAVIE.
 - CCAS de Latresne : le CCAS de Latresne est gestionnaire de la résidence Les Arpèges. La convention a été signée le 26 octobre 1977. Elle a été avenantée le 25 novembre 1998. Le terrain est propriété de Domofrance.
 - CCAS de Gradignan : le programme a fait l'objet d'une démolition reconstruction offrant ainsi 66 logements. La convention a été signée le 19 juillet 2019.
- Résidences sociales : Domofrance est propriétaire de 10 résidences sociales en Gironde dont la gestion est confiée à 5 gestionnaires :
 - Emmaüs : Un ensemble de 3 sites sur la commune de Talence et constituant un foyer soleil, a été confié à l'association pour accueillir des publics en grande précarité.
 - Diaconat : le Diaconat de Bordeaux, association fondée en 1805, membre de la Fédération de l'Entraide Protestante gère :
 - 2 maisons-relais, propriétés de Domofrance, Saint-Vincent de Paul à Bordeaux et Charles Péguy à Pessac composées respectivement de 15 et 17 logements,
 - Le Pôle social Alfred Daney qui regroupe un CHRS (17 chambres et 12 appartements), une halte de nuit et un resto du cœur,
 - 2 résidences sociales à Talence et à Bordeaux de 14 logements au total,
 - 1 maison d'enfants à caractère social située cours de la Marne à Bordeaux.

- CCAS de Bordeaux : le CCAS de Bordeaux est gestionnaire de la Maison-relais Martin Videau à Bordeaux qui compte 14 logements.
 - Croix Rouge Français : la Croix Rouge Française gère une pension de famille de 18 logements, impasse Galilée à Bordeaux, livrée en 2016 et accueillant une population fragile en voie d'insertion.
 - Association Notre Dame des Barrail : l'association est gestionnaire d'un immeuble de 4 logements réservés à des personnes en situation de grande précarité.
- Résidences pour personnes en situation de handicap :
 - L'AGIMC : l'Association Girondine des Infirmes Moteurs Cérébraux gère un foyer occupationnel dans la résidence Palmer à Cenon.

En Dordogne :

- Résidence pour personnes âgées :
 - CCAS de Mussidan : le CCAS de la ville de Mussidan est gestionnaire d'un ensemble de 17 logements individuels depuis 1978. Le CCAS a demandé à Domofrance d'étudier une réhabilitation ou une opération de démolition-reconstruction.
- Centre d'Hébergement d'Urgence :
 - La Halte 24 : le centre de 62 places, livré en 2020, est géré par l'association à Périgueux.

En Lot-et-Garonne :

- Résidence pour personnes âgées :
 - L'association CILIOHPAJ AVENIR ET JOIE est gestionnaire d'un ensemble de 15 logements à Monsempron Libos.
- Résidences sociales :
 - L'association CILIOHPAJ AVENIR ET JOIE gère 40 logements répartis sur 4 résidences à Agen, 12 à Marmande et 19 à Monsempron Libos.

En Pyrénées Atlantiques :

- Résidence pour personnes âgées :
 - Le CCAS de MORLAAS gère une résidence de 14 logements.
 - L'association ARGELAS gère une résidence de 24 logements à Sévignacq Meyracq.
 - Le CCAS de MONTANER gère un foyer de 7 logements.
- Résidence sociale
 - L'AJIR Pôle ESCALE gère une résidence de 27 logements à Pau.
- Résidence pour personnes handicapées
 - L'association VIVRE EN VILLE gère une résidence de 15 logements à Pau.

Prévention et traitement de l'impayé :

Domofrance qui traite les retards de paiement éventuels en relançant le gestionnaire de la structure, par téléphone et par écrit.

Si les difficultés financières sont importantes, il est organisé une réunion avec le gestionnaire du logement-foyer pour tenter de trouver des solutions.

Entretien et amélioration du parc :

- Les 19 logements de la RPA de Mussidan (24) : un projet de démolition/reconstruction est à l'étude en lien avec la commune. La démolition/reconstruction de ce patrimoine permettrait l'éradication des 19 étiquettes « G » qui y sont rattachées.
- 2 logements dans le Département 47, résidence l'Octroi à Mezin feront l'objet de travaux de rénovation énergétique afin d'améliorer leur étiquette DPE « F ».

De manière générale, pour le patrimoine dont Domofrance assure la gestion des plans pluriannuels de travaux sont élaborés afin d'assurer une maintenance au fil de l'eau voire des réhabilitations si nécessaire.

B. Orientations stratégiques

Domofrance poursuit sa stratégie de production de places en logements-foyers et sa volonté de développer le partenariat avec les associations gestionnaires. Domofrance est un partenaire actif des politiques publiques et répond aux sollicitations des collectivités locales.

Le développement des partenariats avec le secteur associatif sera renforcé pour de meilleures réponses aux publics spécifiques.

Parallèlement, une recherche de fonciers adaptés pourra être développée afin de permettre une réponse spécifique à des besoins identifiés sur les territoires.

Par ailleurs, ces projets ne dépendent pas de la capacité « à faire » de Domofrance mais du choix par les associations de s'inscrire dans les projets et l'engagement des partenaires institutionnels pour permettre leur finalisation.

En effet, la réalisation d'une offre d'insertion, d'hébergement et d'accueil temporaire est fortement soumise aux contraintes financières et y compris au fonctionnement des équipes gestionnaires dans le cadre des partenariats noués.

Tout projet de logements adaptés ou d'hébergement est une expression forte d'un besoin exprimé par les collectivités locales et/ou les associations.

En ce qui concerne les associations, les crédits de fonctionnement de ces structures qui disposent de peu de visibilité à court et moyen terme, conditionnent directement l'ambition du développement de l'offre de logements-foyers.

La stratégie de Domofrance est d'analyser et le cas échéant de répondre aux opportunités présentées. L'engagement, dans le cadre de la CUS, correspond aux projets ciblés sur les trois prochaines années, Domofrance restant attentive aux besoins et aux attentes en la matière et s'engage à étudier toutes les propositions présentées par les acteurs locaux institutionnels et/ou associatifs.

Domofrance s'appuiera également sur SOLI'AL (Groupe Action Logement). Cette association a pour mission de répondre aux besoins en logement des plus démunis, qu'ils soient travailleurs pauvres, familles ou personnes isolées en situation de précarité, ayant besoin d'un hébergement ou d'un logement d'urgence et d'un accompagnement adapté.

La travail partenarial avec SOLI'AL permettra de :

- Compléter l'offre d'hébergement et de logements très sociaux et permettre l'accompagnement indispensable. Elle renforce et complète l'action des associations agréées dans ce domaine.
- Assurer la gestion locative sociale des logements à vocation d'hébergement temporaire à destination des publics identifiés. Elle prend en location les logements mis à disposition par les organismes dont Domofrance mais ne se substitue pas aux partenariats avec les associations du secteur.
- Proposer à Domofrance la construction de logements ou de structures d'hébergement. SOLI'AL assure aussi une mission de médiation sociale à la demande de Domofrance.

Enfin, Domofrance travaille sur le patrimoine existant et étudier les possibilités techniques, urbanistiques et foncières en vue de densifier les opérations existantes notamment en :

- Surélevant le patrimoine ;
- Densifiant sur le foncier existant.

La maison relais Charles Peguy à Pessac (33) fera l'objet d'une extension de 10 logements financés en PLA-I afin de répondre aux besoins du territoire.

En fonction des besoins exprimés par les territoires, Domofrance pourrait accompagner le développement d'une offre nouvelle de 20 logements par an.

C. Plan d'action

Domofrance pilote les projets suivants pour les 3 prochaines années afin de répondre aux orientations stratégiques qu'elle s'est fixée.

La capacité du gestionnaire à porter le projet est systématiquement analysée, avec l'ensemble des partenaires locaux, au moment du montage de l'opération, notamment sur la base des éléments financiers fournis.

Dans ces circonstances, plusieurs réunions de travail sont organisées avec le futur gestionnaire, qui portent aussi bien sur les aspects techniques du dossier, sur le projet social et sur l'approche financière. De fait, les parties peuvent ainsi prendre toute la mesure de l'impact financier et s'assurer de la capacité du gestionnaire à prendre en charge les redevances.

Actuellement, Domofrance travaille

Les projets en cours sont présentés ci-après.

En Gironde :

- Gradignan : reconstruction du foyer Séquoias de 66 logements.
- Bordeaux : Amédée St Germain : Une résidence sociale et une maison relais
- Pessac :
 - Madran : Extension d'une maison relais,
 - Un logement inclusif handicapés.
- Marcheprime :
 - Logements inclusifs.
- Bègles :
 - Pension de famille Habitat et Humanisme.

En Charente Maritime :

- Saint Georges de Didonne :
 - 21 logements avec MOBICAP.

En Dordogne :

- Périgueux :
 - Centre d'hébergement d'urgence La Halte 24.
- Sarlat :
 - Une résidence pour personnes âgées de 30 logements.
- Atur :
 - Pension de famille de 10 logements.

En Pyrénées Atlantiques :

- Pau :
 - 1 résidence sociale de 30 logements (extension).

D. Engagements

PP-LF-1. Nombre de logements équivalents donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, à trois et six ans.

Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Référence : Logements équivalents ayant donné lieu à des dossiers de financement agréés de l'année N-3 à l'année N-1 (2018 à 2020)	Engagements en nombre, cumulés à 3 et 6 ans	
		2021 à 2023	Cumulé 2021 à 2026
16-Charente	-	-	-
17 - Charente Maritime	-	-	-
24- Dordogne	56	-	-
33-Gironde	39	97	187
40 - Landes	-	-	-
47 - Lot et Garonne	-	10	25
64 - Pyrénées Atlantiques	-	10	25
87 - Haute Vienne	-	-	-

PP-LF-2. Nombre de logements équivalents disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F, G par année

Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Références :		Engagements annuels en nombre					
	Logements équivalents F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année N-1 (année 2020)	Logements équivalents F, G rénovés, passés A, B, C, D ou E au cours de l'année N-1 (2020)	2021	2022	2023	2024	2025	2026
16 - Charente	-	-	-	-	-	-	-	-
17 - Charente Maritime	-	-	-	-	-	-	-	-
24 - Dordogne	19	-	<i>Projet de démolition/reconstruction en cours pour la RPA de Mussidan (19 logements) à court terme, année de réception à préciser (dans période CUS)</i>					
33 - Gironde	-	-	-	-	-	-	-	-
40 - Landes	-	-	-	-	-	-	-	-
47 - Lot et Garonne	2	-	-	2	-	-	-	-
64-Pyrénées Atlantiques	-	-	-	-	-	-	-	-
87 - Haute Vienne	-	-	-	-	-	-	-	-

PP-LF-3. Nombre de logements équivalents réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements équivalents, par année

Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Références :		Engagements annuels en nombre					
	Nombre total de logements équivalents dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année N-1 (2020)	Logements équivalents construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année N-1 (2020)	2021	2022	2023	2024	2025	2026
16 - Charente	75	-	-	-	-	-	-	-
17 - Charente Maritime	-	-	-	-	-	-	-	-
24 - Dordogne	183	19 (projet de démolition/reconstruction de la RPA de Mussidan de 19 logts en cours d'étude)	-	-	-	-	-	-
33 - Gironde	396	-	5	-	13	-	-	-
40 - Landes	-	-	-	-	-	-	-	-
47 - Lot et Garonne	160	44	-	8	8	-	-	-
64-Pyrénées Atlantiques	178	-	-	-	-	-	-	-
87 - Haute Vienne	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6 L'offre de logements destinée aux jeunes

A. Etat des lieux

Les solutions d'hébergement pour les jeunes sont un problème majeur. L'offre développée en Nouvelle-Aquitaine et plus particulièrement sur le territoire de Bordeaux Métropole ne répond qu'à 30 % de la demande. Consciente de cette problématique et dans une volonté affichée d'apporter des solutions à cet enjeu, la société Domofrance depuis 2018 a mobilisé une équipe spécialisée au sein de l'agence YELLOME.

Sur la Nouvelle-Aquitaine, Domofrance est propriétaire de :

- 13 résidences étudiantes,
- 2 résidences MOOV ACCES, structures dédiées aux jeunes salariés et stagiaires,
- 7 résidences Habitat Jeunes,
- 2 résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS), structures accueillant de jeunes apprentis, jeunes salariés en mobilité.



YELLOME propose une offre de 2 001 logements dont 1 043 en gestion directe et 958 en gestion déléguée.

Classification	Gestionnaire	Dénomination	Type de public	Commune	Adresse	Nbre logts	Equivalents logements
GIRONDE							
Résidence universitaire	YELLOME	Claude Ferret	Etudiants	TALENCE	Domaine de Raba	84	84
Résidence universitaire	YELLOME	Atrium	Etudiants	TALENCE	Place Paul Gauguin	90	90
Résidence universitaire	YELLOME	Prévert	Etudiants	TALENCE	3 place Charles de Gaulle	16	16
Résidence universitaire	YELLOME	Arlac	Etudiants	MERIGNAC	43 avenue Aristide Briand	111	111
Résidence étudiante	YELLOME	Charles Péguy	Etudiants	PESSAC	47 avenue de Madran	8	8
Résidence étudiante	YELLOME	Les Patios de Madran	Etudiants	PESSAC	10 rue de L'Aspirant Rey	30	30
Rés. doctorants + Rés. universitaire	YELLOME	Escabelle 71 logts rés. univ. + 40 logts doctorants	Etudiants	PESSAC	12 rue Escarpit	111	111
Résidence universitaire	YELLOME	Formanoir	Etudiants	PESSAC	75 avenue de Saige	99	99
CROUS	CROUS	Joséphine Baker	Etudiants	PESSAC	8 rue Lucie Aubrac	400	400
Résidence universitaire	YELLOME	Epure	Etudiants	PESSAC	avenue Louis Lauga	39	39
Résidence étudiante	YELLOME	Nouveau Monde	Etudiants	BORDEAUX	2 rue Bobillot	176	176
Résidence Foyer	YELLOME	Campus 47	Etudiants	TALENCE	6 rue Châteaubriand	141	141
MOOV ACCES	YELLOME	Arago	Jeunes actifs	PESSAC	2 place Romarin	30	30
MOOV ACCES	YELLOME	Edouard Vaillant	Jeunes actifs	BORDEAUX	Cours Edouard Vaillant	29	29
RHVS	DIACONAT	Study Hôtel	Jeunes actifs	LORMONT	19 rue Louis Beydts	102	102
DORDOGNE							
Résidence étudiante	YELLOME	Seita Jeunes	Etudiants	PERIGUEUX	Rue de l'Entrepôt	27	27
Résidence Habitat Jeunes	CCAS	FJT Périgueux	Jeunes actifs	PERIGUEUX	Rue de l'Entrepôt	54	54
Résidence Habitat Jeunes	GIP	FJT Boulazac	Jeunes actifs	BOULAZAC	Avenue Benoit Frachon	40	40
RHVS	GIP	RHVS Boulazac	Jeunes actifs	BOULAZAC	Avenue Benoit Frachon	55	55
LOT ET GARONNE							
Résidence Habitat Jeunes	Chambre des Métiers	Apprentoit	Jeunes actifs	Multi-sites	Multi-sites	32	32
Résidence Habitat Jeunes	Chambre des Métiers	Résidence des Jeunes	Jeunes actifs	AGEN	2 impasse Morère	109	109
Résidence étudiante	YELLOME	Clos des Bateliers	Etudiants	AGEN	2 avenue Justin Maurice	52	52
PYRENEES ATLANTIQUES							
Résidence Habitat Jeunes	Habitat Jeunes Pau Pyrénées	Le Cairn	Jeunes actifs	PAU	7 bis boulevard Alsace Lorraine	15	15
Résidence Habitat Jeunes	AFASEC	Foyer des lads et son extension	Jeunes actifs	PAU	4 allée Buffon	76	76
CHARENTE							
Résidence Habitat Jeunes	Charente Habitat Jeunes	Nelson Mandela	Jeunes actifs	COGNAC	4 rue Boala	75	75
TOTAL						2 001	2 001

En Gironde :

- Bordeaux :
 - 1 résidence étudiante de 176 logements et 1 MOOV ACCES de 29 logements.
- Talence :
 - 4 résidences étudiantes pour un total de 331 logements.
- Mérignac :
 - 1 résidence étudiante de 111 logements.
- Pessac :
 - 6 résidences étudiantes pour un total de 680 logements et 1 MOOV ACCES de 30 logements.
- Lormont :
 - 1 résidence RHVS de 102 logements.

En Dordogne :

- Périgueux :
 - 1 résidence étudiante de 27 logements.
 - 1 résidence Habitat Jeunes de 54 logements.
- Boulazac :
 - 1 résidence RHVS de 55 logements et 1 résidence Habitat Jeunes de 40 logements.

En Lot-et-Garonne :

- Agen :
 - 1 résidence Habitat Jeunes de 109 logements.
- Le dispositif « APPRENTOIT » offre 32 logements répartis dans le département : Moirax, Meilhan sur Garonne, Lauzun, Duras, Castillonès, Lamontjoie, Montflanquin, Astaffort, Monsempron Libos, Fumel et Mézin.

En Pyrénées-Atlantiques :

- Pau :
 - 2 résidences Habitat Jeunes pour un total de 91 logements.

En Charente :

- Cognac :
 - 1 résidence Habitat Jeunes de 75 logements.

B. Orientations stratégiques

Domofrance s'est fixée un objectif ambitieux de production de 200 logements par an dédiés aux étudiants et jeunes actifs. Cela afin de répondre aux besoins des territoires et notamment sur les marchés immobiliers en tension.

Pour cela, l'ensemble des dispositifs réglementaires sont mis en œuvre :

- La production en pleine propriété (en ULS),
- La production pour le compte de gestionnaires,
- Les mandats de gestion,
- La transformation de logements locatifs sociaux familiaux en logements étudiants (article 109 loi ELAN) (ex : projet transformation d'une tout de Saige Formanoir en logements étudiants).
- L'agrément des résidences étudiantes en résidences universitaires,
- Favoriser au travers d'associations la location de logements en sous-occupation vers les jeunes de moins de 30 ans.

C. Plan d'action

Domofrance a pour ambition de développer 200 logements par an afin de répondre aux besoins des territoires :

- Logements PLS en Résidences Universitaires : 120 à 150 logements par an ;
- Logements locatifs sociaux (au sens de la loi ELAN) : 50 logements par an ;
- FJT : selon opportunité => 30 logements.

Actuellement, les perspectives de constructions de résidences jusqu'en 2024 sont les suivantes :

- Bordeaux (33) :
 - 1 FJT de 102 logements.
 - 4 résidences de 390 logements (137 logements résidence universitaire sur Lentillac financés en 2020, 104 logements sur Braza financés en 2021 et 110 logements en 2022 sur Euratlantique).
 - D'autres projets sont en cours d'étude sur Bordeaux Caudéran.
- Lormont (33) :
 - 1 FJT de 90 logements.
 - 1 résidence de 130 logements étudiants.
- Cocumont (47) :
 - 1 FJT de 4 logements.
- Dax (40) :
 - 1 FJT de 43 logements.

4.7 Engagements en faveur d'une politique sociale et environnementale

A. Etat des lieux

La société française connaît depuis plusieurs années d'importantes transformations sociales et sociétales : vieillissement, paupérisation et précarisation d'une partie de la population, ou encore affaiblissement des liens sociaux et familiaux. La société civile et les parties prenantes de Domofrance se sentent également de plus en plus concernées par la question environnementale. Elle s'exprime par une prise de conscience croissante de l'impact du changement climatique et de ses effets (atteinte à la biodiversité, évolution des modes de consommation...).

Cela se traduit, notamment pour l'activité de construction de logements neufs ou d'entretien et de réhabilitation du parc, par de nouvelles exigences portées par les collectivités à l'égard des bailleurs sociaux et également par de nouvelles contraintes réglementaires définies à l'échelle européenne et française (mesure des émissions de gaz à effet de serre, préservation de l'énergie et des ressources...).

Ces nouvelles attentes sont des défis pour les bailleurs sociaux et les incitent à analyser et intégrer ces évolutions démographiques, sociales, sociétales et environnementales au sein de leurs activités.

Elles structurent et régissent aujourd'hui étroitement leurs processus métiers, leur gouvernance et leur modèle économique. Le secteur est, dans le même temps, en pleine mutation : le regroupement d'organismes suite à la loi ELAN, la baisse des aides publiques, la réduction des loyers et donc des revenus avec la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS)... sont autant de changements que chaque bailleur doit prendre en compte pour maintenir son action sur ses territoires.

B. Orientations stratégiques

Le projet **P2PSE** « Porter Ensemble le Projet Stratégique d'Entreprise » fixe la trajectoire de Domofrance pour la période 2019-2023. Il vise à répondre aux mutations sociales et économiques du secteur du logement social et à resserrer les liens entre Domofrance et ses clients. Il est en accord avec la feuille de route établie par Acton Logement Immobilier. P2PSE est un projet global, fondé sur la Responsabilité Sociétale et Environnementale (RSE), l'ancrage territorial et la digitalisation de l'entreprise. Bati autour de 6 ambitions stratégiques, le projet à moyen terme se décline en plans d'actions annuels : dont une évaluation est produite deux fois par an (bilan intermédiaire et final).

- Ambition 1** Affirmer le lien emploi-logement
- Ambition 2** Bâtir plus de proximité
- Ambition 3** Conjuguer écologie et habitat
- Ambition 4** Cultiver notre capital humain
- Ambition 5** Digitaliser pour mieux loger
- Ambition 6** Redessiner notre modèle économique

A travers **P2PSE**, Domofrance entend favoriser l'employabilité et soutenir l'économie en Nouvelle-Aquitaine. L'objectif est d'impulser des opérations d'aménagement et de promotion immobilière sur l'ensemble de ce territoire, en particulier sur les bassins d'emploi et dans les zones périphériques rurales en développement. En facilitant l'accès au logement des salariés à proximité de leur lieu de travail, Domofrance aide les entreprises à loger leurs équipes et à recruter, faisant ainsi du logement un tremplin pour l'emploi. Les marques Yellome et Havitat permettent de répondre à cet enjeu et de diversifier les solutions en matière de parcours résidentiel.

Domofrance a également pour ambition de créer et animer des quartiers où il fait bon vivre et grandir, propices au « vivre ensemble ». C'est pourquoi l'entreprise est engagée dans de nombreux projets de renouvellement urbain et de requalification de quartiers. Il s'agit aussi de rendre l'habitat plus inclusif, synonyme d'insertion sociale et de solidarité, avec un maillage territorial au plus près des clients et des acteurs de terrain. Des projets les plus attendus jusqu'aux plus complexes et innovants, notre société place toujours la qualité et l'écoute au plus haut niveau de priorité.

Domofrance place l'écologie au cœur de son métier d'aménageur / constructeur. Cela passe par l'amélioration et la rénovation des logements, mais surtout par l'intégration de critères environnementaux très exigeants sur les nouveaux projets : énergie, déchets, GES... Certifiée ISO 50001 depuis 2016, la sobriété énergétique est recherchée par l'entreprise dès la conception des logements jusqu'à leur habitation par les locataires, qui bénéficient d'une économie sur leurs factures énergétiques. La volonté de Domofrance de préservation des ressources s'applique également à la biodiversité, véritable trésor de notre territoire.

Enfin, dans le cadre de ses obligations réglementaires en matière de reporting extra-financier, Domofrance a identifié 14 enjeux prioritaires pour l'entreprise et ses parties prenantes. Chacun de ces enjeux sont associés à un indicateur de performance permettant à Domofrance d'évaluer et d'améliorer ses actions et de rendre compte de ses résultats auprès de ses parties prenantes.

C. Plan d'action

Nos actions sociales :

Des actions en faveur de la solidarité et du vivre ensemble :

En partenariat avec les associations locales, de multiples animations sont mises en place dans les résidences pour favoriser le lien intergénérationnel (jardins partagés...), l'ouverture à la culture et au sport pour les enfants (activités sportives encadrées par le Stade Bordelais, places à l'Opéra National de Bordeaux...), la découverte des métiers du bâtiment, de l'entretien des résidences et des espaces verts (chantiers éducatifs, chantiers d'été...), la sensibilisation au cadre de vie et à l'environnement.

Exemple d'action : « Les berceuses »

En 2019, afin de favoriser du lien social sur la résidence de Bordeaux Saint Jean, un projet culturel, organisé par l'association « jesuisnoirdemonde », une compagnie d'artistes installée à Lormont sur la rive droite de Bordeaux depuis 2009, a vu le jour. L'objectif était de récolter les diverses berceuses entendues dans son enfance afin de créer un répertoire musical commun et créer des ateliers de chorale locale. Des choristes professionnelles sont ainsi venues chanter pour donner un aperçu des ateliers début 2020. Pour récolter les berceuses et informer de l'évènement, un porte à porte a été réalisé. Le projet est soutenu par le PIMMS de Bordeaux St Jean, une des interfaces de médiation entre les populations et les services publics.



Une politique volontariste en faveur de l'insertion par l'économie et par l'emploi :

Mobilisée pour ouvrir des perspectives d'embauche et des qualifications aux personnes éloignées de l'emploi, Domofrance est engagée depuis longtemps dans les différents dispositifs d'insertion par l'activité économique et de formation professionnelle. Pilier de son action, la clause d'insertion est réalisée chaque année au-delà des exigences réglementaires. Des ateliers chantier d'insertion et des chantiers formation à des métiers porteurs (entretien, charpente...) sont également menés en partenariat avec les collectivités, les entreprises, les acteurs de l'emploi, de la formation et de l'insertion, permettant d'offrir une passerelle vers le monde du travail à un nombre de femmes et d'hommes chaque année plus important.

Exemple d'action : Plateforme de recyclage R3



Domofrance et la société R3 collaborent pour valoriser les déchets des résidences. R3 propose de passer récupérer les déchets recyclables des résidences du parc Domofrance. L'idée ici est d'embaucher également des personnes en insertion dans ce secteur d'activité vertueux.

Le soutien de dispositifs innovants de solidarité :

Permettre à des femmes en manque d'estime de soi de reprendre confiance, pour mener à bien leurs projets d'ordre privé ou professionnel : telle est la mission de l'association Les Fées Papillons. Pour cela, un parcours de soins et de bien-être personnalisé est proposé par des professionnelles bénévoles, les « Fées », en séances individuelles (coiffure, esthétique...) ou collectives (sophrologie, diététique...). Orientés par les prescripteurs locaux de réinsertion sociale et professionnelle, les « Papillons » s'engagent, une fois la confiance retrouvée, à participer à leur tour à l'accueil des



nouvelles bénéficiaires. Soucieux de faciliter l'insertion de celles qui en sont le plus éloignées, Domofrance a mis 2 appartements à la disposition de l'association puis a accompagné sa candidature au Fonds pour l'innovation sociale des Entreprises sociales pour l'habitat (ESH). Lauréate en 2013, Les Fées Papillons ont bénéficié d'une dotation de 40 000 € pour 2 ans qui permet le financement d'un poste de coordinatrice.

Domofrance, acteur responsable – Chiffres clés 2020

220 000 Heures d'insertion générées

137 ETP directs créés

3M d'€ pour les actions spécifiques de réinsertion

160 K€ en faveur de l'économie circulaire

Nos actions en faveur de l'environnement :

Performance énergétique du patrimoine :

Depuis 2016, Domofrance met en œuvre une démarche volontariste de maîtrise et réduction de l'impact de son parc sur le climat en déployant la norme ISO 50 001 sur l'ensemble de son patrimoine collectif. Dans ce cadre, un "plan comptage" énergétique est en cours de déploiement. Il vise à suivre et piloter les contrats d'exploitation des chaufferies collectives de Domofrance afin de traiter les éventuelles dérives de consommation et améliorer le confort des locataires. Domofrance a mis en place un outil de collecte et d'analyse des données énergétiques. Le dispositif a été testé en 2019 et sera déployé en 2020/2021 sur l'ensemble des chaudières collectives que compte Domofrance sur son parc.

Les travaux d'amélioration et les réhabilitations énergétiques programmés dans le cadre du Plan Stratégique de Patrimoine 2020-2029 permettent à Domofrance de réduire l'impact énergétique de son patrimoine. Domofrance s'est engagée pour toute la production neuve en maîtrise d'ouvrage directe, à atteindre une consommation d'énergie inférieure d'au moins 10% aux seuils réglementaires imposés par la Réglementation Thermique en vigueur.



Impact sur le climat du patrimoine (GES) et adaptation au changement climatique :

Dans le cadre de son Bilan Carbone, Domofrance a identifié les possibilités de réduction de ses émissions de gaz à effet de serre notamment par l'amélioration des enveloppes des résidences, l'amélioration des systèmes et des équipements de chauffage, le développement des énergies renouvelables, la meilleure gestion du matériel informatique et me recours à une électricité d'origine renouvelable. Ces actions, liées à la politique énergétique ISO 50 001, engagent Domofrance dans la mesure de ses principales consommations et ainsi de ses principales émissions de gaz à effet de serre. Domofrance favorise la création d'EcoQuartiers et d'éco-habitats sur les territoires et entend mener deux opérations expérimentales par an en très haute performance environnementale.



Résidence les Lumières / Bègles Terre sud

En 2019, Domofrance et la ville de Bègles ont reçu à Paris le label EcoQuartier niveau 3 pour ce quartier de 70 ha dont plus de 40 ha sont dédiés aux espaces naturels ou d'agrément.

La gestion des déchets et cadre de vie des habitants :

Domofrance déploie différentes actions pour améliorer la gestion et le recyclage des déchets, des chantiers d'une part (en tant que maître d'ouvrage), et des locataires d'autre part (en tant que bailleur). La maîtrise des déchets de chantiers passe notamment par :

- Un suivi des déchets de chantiers avec le Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé,
- Une "Charte prestataires" intégrant cette dimension,
- La mise en œuvre des critères de "chantiers propres" de la norme NF Habitat.

L'amélioration de la gestion des déchets des ménages repose principalement sur :

- Le déploiement d'actions de sensibilisation et d'accompagnement sur les déchets des ménages,
- Le déploiement de conteneurs enterrés,
- L'expérimentation de méthodes innovantes (sur certains quartiers, tri et collecte des déchets avec une solution collaborative d'optimisation du tri des ménages "Yoyo"...). Pour la collecte et le traitement des encombrants, Domofrance fait appel à R3 et travaille avec les régies de quartiers.



Consommation d'eau des habitants :

La maîtrise des consommation d'eau des locataires s'appuie principalement sur : le déploiement sur une partie du parc de capteurs sur les compteurs d'eau, avec alertes en cas de consommation anormalement élevée ; l'installation de kits hydro-économiques. L'observatoire des charges permet également une veille sur le niveau de consommation d'eau par résidence.

Nos actions de préservation de la biodiversité :

Afin de renforcer l'action en faveur de la préservation de la biodiversité, Domofrance engage les actions suivantes : sensibilisations, formations, compensation, accompagnement à l'amélioration des pratiques en interne... Domofrance intègre également dans certains projets en maîtrise d'ouvrage des prescriptions portant sur la protection de la biodiversité, en cohérence avec les approches d'éco-quartiers. En 2018, Domofrance a obtenu une "Victoire d'Argent" aux Victoires du Paysage pour son opération d'éco-quartier Arago, à Pessac.

Domofrance, acteur responsable – Chiffres clés 2020

123KWH/m² : consommation moyenne du parc de logements (étiquette C)

323 GWH CUMAC économisés en 2020 grâce aux travaux énergétiques menés sur le patrimoine

86 logements neufs livrés en MOA directe avec certification ou label environnemental

95 logements neufs construits selon les prescriptions de chantiers à faible nuisance

4.8 Coûts de gestion

Domofrance poursuit sa stratégie de baisse des coûts de gestion en recherchant une optimisation de l'ensemble de ses coûts de fonctionnement.

A. Engagements

G1. Coût de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L. 452-4, L.452-4-1 et L. 342-21, par année								
Référence			Par année :					
Coûts de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L.452-4, L.452-4-1 et L.342-21 en euros								
Au cours de l'année N-3 (2018)	Au cours de l'année N-2 (2019)	Au cours de l'année N-1 (2020)	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1 106€*	1 115€*	1 277€**	1 241 €	1 235 €	1 234 €	1 232 €	1 236 €	1 222 €

* 2018 et 2019 : source DIS agrégé des 3 sociétés avant fusion ** Provisoire en attente de production du DIS en 09/2021

TITRE 5 : AUTRES ENGAGEMENTS DE L'ORGANISME

Qualité de service et satisfaction des parties prenantes de l'entreprise :

En 2018, Domofrance a obtenu la certification ISO 9001 : 2015 pour son système de management de la qualité, sur le périmètre de ses activités de construction neuve. Cette certification valorise la démarche qualité de Domofrance qui vise autour de trois objectifs :

- Accroître la satisfaction de ses clients et parties prenantes,
- Améliorer en continu la qualité de ses produits et services,
- Optimiser le fonctionnement de l'entreprise au quotidien.



Délivrée par Bureau VERITAS, la certification est attribuée pour 3 ans, avec un audit de suivi annuel.

Qualité et performance de l'habitat :

À l'issue de la certification délivrée par Cerqual en 2020, Domofrance a obtenu le droit d'usage de la marque NF Habitat – NF Habitat HQE™ pour ses opérations de construction de logements familiaux et résidences services en locatif. Cette certification s'intègre dans la démarche générale d'amélioration continue de la qualité engagée par Domofrance depuis plusieurs années.

Elle constitue un gage de qualité et de performance de l'habitat dans les domaines suivants :

- Qualité de vie : confort hygrothermique- air intérieur- fonctionnalité- sécurité.
- Respect de l'environnement : performance énergétique – réduction des consommations d'eau- réduction des déchets.
- Performance économique : coûts d'entretien réduits – consommations et charges maîtrisées.



Cette certification apporte également à Domofrance, maître d'ouvrage :

- Un cadre technique de référence,
- Une structuration de ses pratiques professionnelles,
- Une valorisation de son activité.

Performance énergétique :

Certifiée ISO 50001 sur le management de l'énergie depuis 2016 Domofrance a fait de la thématique énergétique l'une des lignes directrices de sa stratégie d'entreprise.

La réhabilitation thermique BBC de la résidence St Martin à Villenave d'Ornon

Au-delà de l'aspect environnemental de cette démarche, l'ambition de Domofrance est également de lutter plus efficacement contre le risque de précarité énergétique de ses locataires tout en leur assurant confort et qualité d'usage de leur logement.

En novembre 2020, Domofrance a obtenu la reconduction de son accréditation à l'issue de l'audit de surveillance réalisé par l'organisme certificateur.



L'Amélioration de la Performance Energétique du Patrimoine Collectif de 15% d'ici 2023 et l'éradication des logements avec un étiquette énergétique F et G avant fin 2022 sont deux cibles principales inscrites dans le Projet Stratégique d'Entreprise de Domofrance qui fait de la transition environnementale un engagement fort.

Afin d'atteindre ces objectifs, Domofrance s'appuie sur :

- La rénovation énergétique de 4 000 logements d'ici 2023 dans le cadre du Plan Stratégique de Patrimoine actualisé,
- L'optimisation du suivi de la consommation des chaufferies du patrimoine collectif par le déploiement d'un plan de comptage énergie,
- L'expérimentation et le déploiement des énergies renouvelables dans la conception de ses résidences,
- Le déploiement d'objets connectés tels que le thermostats intelligents,
- L'expérimentation de nouveaux dispositifs innovants comme la démarche EnergySprong, le Dispositif Voltalis ou Kocliko. En matière de réhabilitation, l'amélioration des performances énergétiques est devenue l'axe central de tout projet.

Performance Sociale et Environnementale :

Domofrance a fait de la Responsabilité Sociétale de l'Entreprise un des axes stratégiques de son Projet d'Entreprise P2PSE. La RSE constitue le référentiel des politiques menées par Domofrance sur les territoires. Chaque année, dans son Rapport responsable, Domofrance illustre l'application concrète de ses engagements sociétaux et environnementaux au travers des actions qu'elle a menées.

Si le contexte économique est mouvant et le marché du logement sous tension, Domofrance mise sur la RSE pour inventer de nouvelles coopérations. C'est avec chaque interlocuteur (client, partenaire, fournisseur, salarié...) que le dialogue doit s'établir.

La démarche volontaire et indépendante de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE) permet de relever les défis spécifiques des territoires néo-aquitains. La RSE intègre ces enjeux liés à l'évolution de nos modes de vie. En créant un échange permanent avec chaque acteur, l'entreprise s'engage pour garantir l'avenir des territoires au profit des habitants.

Afin d'évaluer et d'améliorer en continue la démarche RSE de l'entreprise, Domofrance réalise également une Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF).

La DPEF contribue à une meilleure transparence de l'impact des activités de Domofrance et donne à voir les politiques menées par l'entreprise.



De plus, Domofrance a obtenu en décembre 2020 la certification internationale BCorp à la suite d'un audit des activités de l'entreprise et de son fonctionnement en lien avec les axes de la Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE) : Gouvernance, Collaborateurs, Collectivité, Environnement et Clients.



Pour obtenir cette distinction, Domofrance a dû répondre à un questionnaire et des audits indépendants évaluant l'impact de l'entreprise dans cinq domaines : la gouvernance, les collaborateurs, la collectivité, l'environnement et les clients. Il aura fallu fournir des preuves de toutes les pratiques socialement et écologiquement responsables.

Au travers de son Projet Stratégique d'Entreprise PΣPSE, Domofrance s'engage au-delà de sa mission sociale : l'entreprise facilite le lien emploi-logement, bâtit de la proximité, conjugue écologie et habitat et cultive son capital humain. Ces valeurs qui la singularisent ont permis à l'Entreprise Sociale pour l'Habitat de rejoindre la centaine d'entreprises certifiées en France.

Ce label obtenu pour une durée de 3 ans constitue une véritable reconnaissance de l'implication de Domofrance dans sa conception de projets d'habitat et son engagement en faveur de la transition écologique.

TITRE 6 : FICHER ETAT INITIAL DU PARC, OCCUPATION SOCIALE, ETAT DU SERVICE RENDU

Nota : Conformément au Guide de rédaction des CUS, pour les résidences ayant un nombre de logements inférieur à 11, les données relatives à l'occupation sociale sont regroupées et consolidées à l'échelle de l'EPCI de rattachement, voire plusieurs lorsque nécessaire pour atteindre le seuil de 11 logements.

Liste des attributions 2020 en faveur de ménages relevant des plafonds majorés dérogatoires accordés par la Préfecture.

Adresse	Code postal	COMMUNE	Plafond de ressources réglementaire applicable (€)	% dépassement plafond réglementaire	N° de convention APL
2 Allée de la Menthe	33600	PESSAC	33 516	100,0%	3320720069966403301113100
31, Rue Nicolas Beaujon	33310	LORMONT	20 623	120,2%	3320420089966403301113313
1, Rue Louis Pergaud	33150	CENON	27 870	112,9%	3321119678512315033011487
11, Ave Président Auréli	33150	CENON	27 870	137,8%	3321119678512315033011487
7, Rue Kergomart	33150	CENON	33 516	119,8%	3320719668512315033011382
Boulevard Malartic Entrée 2A	33170	GRADIGNAN	33 516	115,5%	3321019678512315033011483
2, Avenue Camille Julien	33310	LORMONT	33 516	100,7%	332081964794445033011276
1, Rue Ernest Esclançon	33310	LORMONT	27 870	132,8%	332081964794445033011276
42, Av.de la Chataignerai	33600	PESSAC	20 870	124,0%	3321219908512311033011947
4, Allée des Forsythias	33600	PESSAC	20 870	139,4%	332031962794442033011130
16, Allée des Lilas	33600	PESSAC	33 516	149,2%	332031962794442033011130
18, Allée des Lilas	33600	PESSAC	27 870	118,5%	332031962794442033011130
31, Rue Camille Pelletan	33150	CENON	27 870	151,3%	3321119678512315033011487
2, Square du recteur Thamin	33310	LORMONT	27 870	137,1%	3321220119966403301110828CU

Fait en X exemplaires, à Bordeaux le

Pour Domofrance,

Le Directeur Général

Francis STEPHAN

La Préfète de la Région Nouvelle Aquitaine

Préfète de la Gironde

Fabienne BUCCIO

A compléter, après décision des Départements et EPCI de signer la CUS : liste des personnes publiques signataires, Noms des Présidents des Départements/EPCI, dates, signatures.

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Extrait de délibération du C.A du 10/12/2020 approuvant le PSP 2020-2029

Annexe 2 : Extrait de délibération du C.A du 22/10/2020 autorisant l'engagement de l'élaboration de la CUS

Annexe 3 : Extrait de délibération du C.A du 03/06/2021 adoptant le projet de CUS et autorisant sa signature

Annexe 4 : Plan de Concertation Locative signé le 10/12/2020

Annexe 5 : Réunions d'association Personnes Publiques Associées (PPA) ; faits saillants

Annexe 6 : Liste des partenaires acteurs de l'accompagnement social et de l'insertion par le logement dans le parc diffus

Annexe 1 : Extrait délibération C.A 10/12/2020

Validation PSP 2020-2029

DOMOFRANCE
Société anonyme HLM au capital de 56 087 257,14 euros
Siège social : 110 avenue de la Jallère
33042 Bordeaux
R.C.S. BORDEAUX n°458 204 963

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN DATE DU 10 DECEMBRE 2020

L'an deux mille vingt,
Le 10 décembre,
A neuf heure trente.

L'article R 228-81 du Code du Commerce autorise les organes collégiaux d'administration à se tenir, au moyen d'une conférence téléphonique ou audiovisuelle permettant l'identification de leurs membres et garantissant leur participation effective sans qu'une clause des statuts ou du règlement intérieur soit nécessaire à cet effet ni ne puisse s'y opposer à conditions que les moyens techniques mis en œuvre transmettent au moins la voix des participants et satisfassent à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations il a été proposé aux administrateurs de participer à la réunion du Conseil d'administration soit en étant présent à l'hôtel PULLMAN sis à Bordeaux, Avenue Jean-Gabriel Domergue ou au moyen d'une conférence téléphonique, en vue de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. [...]
2. [...]
3. [...]
4. Présentation du Plan Stratégique de Patrimoine 2020-2029
5. [...]:
 - 5.1[...]
 - 5.2[...]
 - 5.3[...]
6. [...]
7. [...]
8. [...]
9. [...]
10. [...]
11. [...]
12. Questions diverses

➤ PARTICIPENT A LA REUNION A L'HOTEL PULLMAN BORDEAUX LAC :

ADMINISTRATEURS :

AU TITRE DE L'ACTIONNAIRE DE REFERENCE :

- M. Philippe RONDOT**, Président,
Mme Chantal URRUTIA, Vice-Présidente,
M. Xavier BOUCKAERT,
M. Jacky DUBOUIL,
M. Franck de JULI,

FS

M. Patrick LACARRERE,

M. Stéphane MOULINIER,

Mme Anne VERDEAUX.

AU TITRE DES REPRESENTANTS ELUS DES LOCATAIRES :

Mme Dominique DELORD, représentant l'AFOC,

M. David VALADE, représentant la CLCV.

AU TITRE DES COLLECTIVITES TERRITORIALES :

BORDEAUX METROPOLE représentée par M. Bernard BLANC,

LA REGION NOUVELLE AQUITAINE représentée par Mme Laurence ROUEDE,

AUTRE(S) PARTICIPANT(S) :

AU TITRE DES REPRESENTANTS DU COMITE SOCIAL ET ECONOMIQUE :

M. Marc ANDRE, représentant la CFE-CGC,

M. Geoffrey CICLOT représentant la CFDT.

➤ PARTICIPENT A LA REUNION AU MOYEN D'UNE CONFERENCE TELEPHONIQUE :

AU TITRE DE L'ACTIONNAIRE DE REFERENCE :

M. Christian IPUTCHA,

M. Benoît THOMAZO.

AU TITRE DES REPRESENTANTS ELUS DES LOCATAIRES :

M. Harry DORMEUIL, représentant la CNL.

➤ SONT REPRESENTES

AU TITRE DE L'ACTIONNAIRE DE REFERENCE :

M. Jean-Luc GUERY, représenté par M. RONDOT

M. Patrick DUFOUR, représenté par M. BOUCKAERT

Mme Muriel BOULMIER, représentée par M. IPUTCHA

Mme Catherine OTHABURU, représentée par M. DE JULI

➤ SONT ABSENTS ET EXCUSES

ADMINISTRATEURS :

AU TITRE DE L'ACTIONNAIRE DE REFERENCE :

Mme Elodie BABIAN,

M. Hervé CAPDEVIELLE,

M. Sébastien CLEMENT,

FS

Mme Sabine POHU.

AU TITRE DES COLLECTIVITES TERRITORIALES :

LA VILLE DE BORDEAUX représentée par Mme Emmanuelle AJON.

AU TITRE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

M. Renaud LEVET, représentant le Cabinet DELOITTE.

AU TITRE DES REPRESENTANTS DU COMITE SOCIAL ET ECONOMIQUE :

Mme Anals LARTENUC, représentant la CFDT,

M Rachid DAFAA, représentant la CFDT.

> PARTICIPENT EGALEMENT A LA REUNION

M. Francis STEPHAN Directeur Général, **M. Sylvain TERANIAN**, Directeur Exécutif Finances, Communication, et Systèmes d'Information, **M. Nicolas MULLER**, Directeur Exécutif Secrétariat Général et Action Territoriale, **Mme Angèle JONEAU-DECOMBIS**, Directrice Exécutif Stratégie de l'Immobilier, **M. David BISBAL**, Directeur Exécutif Clients et services, **M. François PITUSSI** Délégué Territorial Action Logement Immobilier, **Mme Virginie DAVID**, Auditeur Interne, et **Mme Laetitia FUSEAU**, Secrétaire de séance.

Après avoir pu identifier chacun des participants, et constaté que le quorum est atteint, Monsieur le Président déclare que le Conseil d'Administration peut valablement délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour.

Du procès-verbal du Conseil d'Administration du 10 décembre 2020, il a été extrait ce qui suit :

fs

POINT –4 PRESENTATION DU PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE 2020-2029

Domofrance a élaboré son nouveau Plan Stratégique de Patrimoine (PSP).

Il définit les stratégies d'intervention sur le patrimoine (entretien, renouvellement urbain, réhabilitation, démolition, vente) ainsi que sa politique de développement, en lien avec la feuille de route fixée par Action Logement Immobilier. Il est le résultat du travail coopératif entre les services de Domofrance, sur l'ensemble des territoires.

Il sera la base des échanges avec les collectivités dans le cadre de l'élaboration de la seconde génération de Conventions d'Utilité Sociale.

Cadre réglementaire :

Dans le cadre de la contractualisation de la seconde génération de Conventions d'Utilité Sociale (CUS) avec l'Etat, Domofrance doit disposer d'un Plan Stratégique de Patrimoine approuvé depuis moins de 3 ans par délibération du Conseil d'Administration (article R445-2-2 du CCH).

Conformément aux dispositions de l'article L411-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, ce Plan Stratégique de Patrimoine présente :

- La stratégie mise en œuvre pour adapter l'offre de logements à la demande dans les différents secteurs géographiques où la société est implantée, en tenant compte des orientations fixées par les Programmes Locaux de l'Habitat.
- Une analyse du parc de logements existants selon sa qualité, son attractivité et son positionnement sur les marchés locaux de l'habitat ;
- L'évolution du parc à moyen et long terme ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui s'y rattachent.
- Les perspectives de développement du patrimoine.

Le Plan Stratégique de Patrimoine et la délibération approuvant ce dernier seront transmis au Préfet de Région signataire de la CUS ainsi qu'au Préfet du Département dans lequel est situé le siège social de Domofrance (article R445-2-2 alinéa 2 du CCH).

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration, conformément à l'article R445-2-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, décide :

- D'approuver le Plan Stratégique de Patrimoine 2020-2029 de Domofrance,
- Et d'autoriser le Directeur Général, ou à défaut le Secrétaire Général, à signer toutes pièces et documents s'y rapportant, et plus généralement faire le nécessaire. A l'issue de cette régularisation, le mandataire sera valablement déchargé de sa mission sans qu'il soit besoin de procéder à une formalité quelconque.

Plus rien n'étant inscrit à l'ordre du jour, la séance est levée à 12h50

Pour extrait certifié conforme,

Bordeaux le 10 décembre 2020

Francis STEPHAN



Directeur Général

Annexe 2 : Extrait délibération C.A 22/10/2020 – Autorisation l'engagement de l'élaboration de la CUS 2021-2026

DOMOFRANCE
Société anonyme HLM au capital de 56 087 257,14 euros
Siège social : 110 avenue de la Jallère
33042 Bordeaux
R.C.S. BORDEAUX n°458 204 963

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN DATE DU 22 OCTOBRE 2020

L'an deux mille vingt,
Le 22 octobre,
A neuf heure trente.

l'article R 228-81 du Code du Commerce autorise les organes collégiaux d'administration à se tenir, au moyen d'une conférence téléphonique ou audiovisuelle permettant l'identification de leurs membres et garantissant leur participation effective sans qu'une clause des statuts ou du règlement intérieur soit nécessaire à cet effet ni ne puisse s'y opposer à conditions que les moyens techniques mis en œuvre transmettent au moins la voix des participants et satisfassent à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations il a été proposé aux administrateurs de participer à la réunion du Conseil d'administration soit en étant présent ou au moyen d'une conférence téléphonique, en vue de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. [...]
2. [...]
3. [...]
4. [...]
5. [...]
6. [...]
7. Autorisation d'engagement de la procédure d'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale n°2 Période 2021-2026
8. [...]
9. [...]

➤ PARTICIPENT A LA REUNION A L'HOTEL PULLMAN BORDEAUX LAC :

ADMINISTRATEURS :

AU TITRE DE L'ACTIONNAIRE DE REFERENCE :

M. Philippe RONDOT, Président,
Mme Chantal URRUTIA, Vice-Présidente,
M. Xavier BOUCKAERT,
Mme Muriel BOULMIER,

FS

M. Jacky DUBOUIL,

M. Franck de JULI,

M. Patrick DUFOUR,

M. Stéphane MOULINIER,

La Région Nouvelle Aquitaine représentée par Mme Laurence ROUEDE,

M. Benoît THOMAZO.

AU TITRE DES REPRESENTANTS ELUS DES LOCATAIRES :

Mme Dominique DELORD, représentant l'AFOC,

M. Harry DORMEUIL, représentant la CNL.

AUTRE(S) PARTICIPANT(S) :

AU TITRE DES REPRESENTANTS DU COMITE SOCIAL ET ECONOMIQUE :

M. Marc ANDRE, représentant la CFE-CGC,

M. Geoffrey CICLOT représentant la CFDT.

➤ PARTICIPENT A LA REUNION AU MOYEN D'UNE CONFERENCE TELEPHONIQUE :

AU TITRE DES COLLECTIVITES TERRITORIALES :

M. Sébastien CLEMENT,

Mme Anne VERDEAUX,

M. Christian IPUTCHA.

M. Renaud LEVET, représentant le Cabinet DELOITTE, Commissaire aux Comptes

➤ SONT REPRESENTES

AU TITRE DE L'ACTIONNAIRE DE REFERENCE :

M. Patrick LACARRERE, représenté par M. Philippe RONDOT, Président,

M. Jean-Luc GUERY, représenté par Mme. Muriel BOULMIER,

AU TITRE DES REPRESENTANTS ELUS DES LOCATAIRES :

M. David VALADE, représentant la CLCV, représenté par Mme Dominique DELORD

➤ SONT ABSENTS ET EXCUSES

ADMINISTRATEURS :

ES

AU TITRE DE L'ACTIONNAIRE DE REFERENCE :

Mme Elodie BABIAN,

M. Hervé CAPDEVIELLE,

Mme Catherine OTHABURU,

Mme Sabine POHU.

AU TITRE DES COLLECTIVITES TERRITORIALES :

BORDEAUX METROPOLE représentée par M. Bernard-Louis BLANC,

La Ville de Bordeaux représentée par Mme Emmanuelle AJON.

AU TITRE DES REPRESENTANTS DU COMITE SOCIAL ET ECONOMIQUE :

Mme Anais LARTENUC, représentant la CFDT,

M Rachid DAFAA représentant la CFDT.

➤ PARTICIPENT EGLEMENT A LA REUNION

M. Francis STEPHAN Directeur Général, **M. Sylvain TERANIAN**, Directeur Exécutif Finances, Communication, et Systèmes d'Information, **M. Nicolas MULLER**, Directeur Exécutif Secrétariat Général et Action Territoriale, **Mme Angèle JONEAU-DECOMBIS**, Directrice Exécutif Stratégie de l'Immobilier, **M. François PITUSSI** Délégué Territorial Action Logement immobilier, et **Mme Laetitia FUSEAU**, Secrétaire de séance.

Après avoir pu identifier chacun des participants, et constaté que le quorum est atteint, Monsieur le Président déclare que le Conseil d'Administration peut valablement délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour.

Du procès-verbal du Conseil d'Administration du 22 octobre 2020, il a été extrait ce qui suit :

FS

POINT 7 – AUTORISATION D’ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE D’ELABORATION DE LA CONVENTION D’UTILITE SOCIALE N°2 PERIODE 2021-2026

Le 28/06/2017, le Conseil d’Administration de Domofrance a autorisé l’engagement du processus d’élaboration de notre CUS (Convention d’Utilité Sociale), délibération qui a été adressée aux Préfets de Région et de Département du siège social ainsi qu’aux Départements et EPCI sur lesquels Domofrance détient du patrimoine, associés de droit à l’élaboration de ladite CUS.

La loi ELAN du 23/11/2018, le décret du 26/07/2019 et l’arrêté du 14/08/2019 ont significativement modifié le processus d’élaboration de la CUS ainsi que son contenu (notamment concernant le calendrier d’élaboration de celle-ci, les personnes publiques à associer et les indicateurs de performance), et autorisé les ESH à solliciter un report d’un an jusqu’au 30/06/2020 pour finaliser leur CUS dans le cadre d’un rapprochement avec un autre organisme HLM.

Le 16/02/2019, le Préfet de Gironde a fait droit à notre demande de report d’un an de la date limite de dépôt de notre CUS, dans le cadre du projet de fusion avec Habitelem et Ciliopée Habitat. Ledit projet a en effet un impact significatif sur la liste des personnes publiques qui devront être associées à l’élaboration de notre CUS, et sur le périmètre des logements concernés par celle-ci.

Le 12/12/2019, le Conseil d’Administration a autorisé l’engagement de la procédure d’élaboration de la CUS n°2 (jointe en **annexe**).

Le 03/04/2020, Domofrance a sollicité un nouveau report d’un an de la date de limite de dépôt de la CUS soit avant le 01/07/2021, au regard notamment de la nécessité de mesurer les impacts de la crise sanitaire Covid-19 sur la capacité économique et les activités de la société.

La Préfète de la Gironde nous a octroyé le 20/05/2020 ce nouveau report d’un an.
La CUS 2 couvrira donc désormais la période 2021-2026.

Projet de fusion :

La loi ELAN impose aux organismes gérant moins de 12 000 logements de se rattacher à un groupe ou de fusionner. Dans ce contexte, Action Logement Immobilier a constitué un pôle régional fort dans le Grand Sud-Ouest avec la fusion-absorption par Domofrance d’Habitelem et Ciliopée Habitat devenue effective le 31/08/2020 à minuit. Post fusion, Domofrance est désormais propriétaire¹ de près de 40 000 logements.

Point sur l’avancement de l’élaboration du PSP et de la CUS n°2 des sociétés Domofrance, Ciliopée Habitat et Habitelem :

Un Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) consolidé et actualisé intégrant l’ensemble du patrimoine sur lequel Domofrance détient des droits réels post fusion est en cours d’élaboration. Il sera présenté au Conseil d’Administration de décembre 2020.

¹ Droit réel : en pleine propriété, ou en vertu d’un bail emphytéotique, à réhabilitation ou à construction

FS

1) CILIOPEE HABITAT

Son Conseil d'Administration a engagé le 25/10/2016 l'élaboration de sa CUS pour la période 2017-2023 ainsi que l'actualisation de son PSP, lui-même approuvé par délibération du 15/05/2017, adressée aux Préfets de la Région Nouvelle-Aquitaine et du Lot-et-Garonne.

Le Conseil de Concertation de Ciliopée Habitat a été associé au classement du patrimoine puis consulté sur le cahier des charges de gestion sociale en 2016 et 2017.

Le 09/04/2019, le Préfet du Lot-et-Garonne a fait droit à la demande de Ciliopée Habitat de report d'un an de la date limite de dépôt de sa CUS dans la perspective de la fusion à intervenir avec Domofrance.

Le PSP actualisé en 2017, pierre angulaire de la CUS, doit également être actualisé dans ce contexte.

Le 11/12/2019, le Conseil d'Administration a autorisé l'engagement de la procédure d'élaboration de la CUS n°2 (jointe en annexe).

Le 17/04/2020, Ciliopée Habitat a sollicité un nouveau report d'un an de la date de limite de dépôt de la CUS soit avant le 1^{er} juillet 2021, au regard notamment de la nécessité de mesurer les impacts de la crise sanitaire Covid-19 sur la capacité économique et les activités de la société. La Préfète du Lot et Garonne lui a octroyé le 13/05/2020 ce nouveau report d'un an.

2) HABITELEM

Son Conseil d'Administration a engagé le 29/06/2017 l'élaboration de la CUS n°2, délibération transmise au Préfet ainsi qu'aux 6 EPCI concernés le 03/07/2017.

L'actualisation du PSP, incluant un budget prévisionnel de 12,9 M€ TTC pour la période 2018-2023, a été approuvée par le Conseil d'Administration du 30/10/2017.

Le 13/12/2018, le Préfet a fait droit à la demande d'Habitelem de report d'un an de la date limite de dépôt de la CUS dans la perspective de la fusion à intervenir avec Domofrance.

Le 10/12/2019, le Conseil d'Administration a autorisé l'engagement de la procédure d'élaboration de la CUS n°2 (jointe en annexe).

Le 09/06/2020, Habitelem a sollicité un nouveau report d'un an de la date de limite de dépôt de la CUS soit avant le 1^{er} juillet 2021, au regard notamment de la nécessité de mesurer les impacts de la crise sanitaire Covid-19 sur la capacité économique et les activités de la société. Le Préfet des Pyrénées Atlantiques lui a octroyé le 29 juin 2020 ce nouveau report d'un an.

Cadre réglementaire de l'élaboration de la CUS n°2 :

FS

La CUS n°2 s'appuiera sur un PSP actualisé qui sera soumis au Conseil d'Administration, et tiendra compte des programmes locaux de l'habitat et des objectifs de mixité sociale. Elle couvrira les logements locatifs familiaux sur lesquels Domofrance détient des droits réels depuis la fusion devenue effective le 31 août 2020 à minuit.

La CUS devra préciser l'état des lieux, les orientations stratégiques et le programme d'actions, pour chacune des politiques identifiées ci-après :

- la politique patrimoniale et d'investissement, comprenant notamment le plan de mise en vente ;
- la politique sociale & celle pour la qualité du service rendu aux locataires ;
- la politique d'accession ;
- les engagements pris en faveur d'une concertation avec les locataires, notamment le bilan des actions menées dans le cadre du plan de concertation locative ;
- les engagements pris en faveur d'une politique sociale et environnementale.

L'état du service rendu aux locataires et les engagements en matière de gestion sociale font l'objet d'une concertation avec les associations de locataires représentées sur le patrimoine.

Compte tenu du report d'un an de la date limite de dépôt de la CUS (avant le 01/07/2021), de la modification de fait de la période de couverture contractuelle de ladite convention (2021-2026) et de la fusion intervenue le 31/08/2020, il apparaît nécessaire de soumettre à nouveau au Conseil d'administration le processus d'engagement de la CUS n°2 de Domofrance.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration, à l'exception de Madame DELORD, représentant l'AFOC, Monsieur VALADE, représentant la CLCV, Monsieur DORMEUIL, représentant la CNL, qui s'abstiennent, et conformément aux dispositions de l'article R.445-2-3 du Code de la Construction et de l'Habitation autorise :

- L'engagement la procédure d'élaboration de la CUS n°2 de Domofrance,
- et autorise Monsieur Francis STEPHAN, Directeur Général, ou à défaut Monsieur Nicolas MULLER, Secrétaire Général, à signer cette convention ainsi que toutes pièces et documents s'y rapportant, et plus généralement faire le nécessaire. A l'issue de cette régularisation, le mandataire sera valablement déchargé de sa mission sans qu'il soit besoin de procéder à une formalité quelconque.

Plus rien n'étant inscrit à l'ordre du jour, la séance est levée à 11h26

Pour extrait certifié conforme,

Bordeaux le 22 octobre 2020

Francis STEPHAN

Directeur Général

Annexe 3 : Extrait délibération C.A 03/06/2021 Validation projet CUS et autorisation de signature

DOMOFRANCE
Société anonyme HLM au capital de 56 087 257,14 euros
Siège social : 110 avenue de la Jallère
33042 Bordeaux
R.C.S. BORDEAUX n°458 204 963

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

EN DATE DU 3 JUIN 2021

Du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration il a été extrait ce qui suit :

L'an deux mille vingt et un,
Le trois juin,
A onze heure.

l'article R 228-81 du Code du Commerce autorise les organes collégiaux d'administration à se tenir, au moyen d'une conférence téléphonique ou visioconférence permettant l'identification de leurs membres et garantissant leur participation effective sans qu'une clause des statuts ou du règlement intérieur soit nécessaire à cet effet ni ne puisse s'y opposer à conditions que les moyens techniques mis en œuvre transmettent au moins la voix des participants et satisfassent à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations il a été proposé aux administrateurs de participer à la réunion du Conseil d'administration soit en étant présent ou au moyen d'une visioconférence, en vue de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. [-],
2. [-],
3. [-],
4. [-],
5. Adoption du projet de Convention d'Utilité Social (CUS) 2021-2026 et autorisation de signature,
6. [-],
7. [-],
8. [-],
9. [-],
10. [-],
11. Questions diverses.

➤ PARTICIPENT A LA REUNION SALLE LE GRAND CROHOT SIEGE DOMOFRANCE :

ADMINISTRATEURS :

AU TITRE DE L'ACTIONNAIRE DE REFERENCE :

M. Philippe RONDOT, Président,

M. Xavier BOUCKAERT,

M. Jacky DUBOUIL,

M. Franck de JULI,

M. Stéphane MOULINIER,

FS

Mme Sabine POHU,

AU TITRE DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

LA VILLE DE BORDEAUX, représentée par Mme Véronique SEYRAL.

AU TITRE DES REPRESENTANTS ELUS DES LOCATAIRES :

Mme Dominique DELORD, représentant l'AFOC,

M. David VALADE, représentant la CLCV.

AUTRE(S) PARTICIPANT(S) :

AU TITRE DES REPRESENTANTS DU COMITE SOCIAL ET ECONOMIQUE :

M. Marc ANDRE, représentant la CFE-CGC,

➤ PARTICIPENT A LA REUNION AU MOYEN D'UNE VISIOCONFERENCE :

AU TITRE DE L'ACTIONNAIRE DE REFERENCE :

Mme Marie-Ange CASTELLI, Vice-Présidente,

Mme Elodie BABIAN,

Mme Muriel BOULMIER,

M. Patrick LACARRERE,

M. Benoît THOMAZO,

Mme Anne VERDEAUX.

AU TITRE DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

La REGION NOUVELLE AQUITAINE, représentée par Mme Laurence ROUEDE,

➤ SONT REPRESENTES

AU TITRE DE L'ACTIONNAIRE DE REFERENCE :

M. Christian IPUTCHA, représenté par M. Franck DE JULI

➤ SONT ABSENTS ET EXCUSES

ADMINISTRATEURS :

AU TITRE DE L'ACTIONNAIRE DE REFERENCE :

M. Hervé CAPDEVIELLE,

M. Jean-Luc GUERY,

La CEAPC représentée par M. Jérôme TERPEREAU

FS

Mme Catherine OTHABURU,

AU TITRE DES COLLECTIVITES TERRITORIALES :

BORDEAUX METROPOLE,

AU TITRE DES REPRESENTANTS ELUS DES LOCATAIRES :

M. Harry DORMEUIL, représentant la CNL.

AU TITRE DES REPRESENTANTS DU COMITE SOCIAL ET ECONOMIQUE :

Mme Anaïs LARTENUC représentant la CFDT,

Mme Nadia SEKRANE représentant la CFDT,

M Rachid DAFAA représentant la CFDT.

> PARTICIPENT EGALEMENT A LA REUNION

M. Francis STEPHAN Directeur Général, **M. Sylvain TERANIAN**, Directeur Exécutif Finances, Communication, et Systèmes d'information, **M. Nicolas MULLER**, Directeur Exécutif Secrétariat Général et Action Territoriale, **Mme Angèle JONEAU-DECOMBIS**, Directrice Exécutif Stratégie de l'Immobilier, **M. David BISBAL**, Directeur Exécutif Clients et Services, **M. François PITUSSI**, délégué Territorial d'Action Logement Immobilier et **Mme Laetitia FUSEAU**, Secrétaire de séance.

Après avoir pu identifier chacun des participants, et constaté que le quorum est atteint, M. le Président déclare que le Conseil d'Administration peut valablement délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour.

FS

POINT 5 – CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE 2021-2026 : ADOPTION DU PROJET ET AUTORISATION DE SIGNATURE

La Convention d'Utilité Sociale (CUS) est un contrat conclu pour 6 ans entre chaque organisme de logement social et l'État, portant sur : la gestion patrimoniale, l'occupation sociale du parc, la politique des loyers et la qualité du service rendu aux locataires, la politique menée par l'organisme en faveur de l'hébergement, la politique d'accèsion de l'organisme et la concertation locative.

Des objectifs sont fixés pour chaque aspect de ces politiques dont le niveau de réalisation est mesuré par des indicateurs. La CUS doit permettre une déclinaison patrimoniale et sociale des objectifs de la politique nationale du logement, notamment en matière de droit au logement opposable et d'attribution, de vente ainsi qu'en matière d'adaptation aux besoins locaux de l'offre de logements sociaux ou de places d'hébergement.

La convention est signée par l'organisme avec le Préfet de Région.

Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) tenus de se doter d'un programme local de l'habitat (PLH), dotés d'au moins un quartier prioritaire de la Ville (QPV) ou ayant la compétence habitat ainsi que les Départements sur lesquels Domofrance détient du patrimoine, sont associés à la procédure d'élaboration de la CUS et peuvent également demander à en être signataires.

Cadre réglementaire :

Les CUS ont été introduites par la loi MOLLE du 25 mars 2009 pour une durée initiale de six ans. La loi ELAN du 23 novembre 2018 a profondément modifié le cadre des CUS et notamment les indicateurs.

CUS Domofrance : validation du projet, dépôt et signature.

Conformément à la possibilité offerte par la loi ELAN, et du fait des fusions en cours, avec les Sociétés Habitelem et Ciliopée Habitat, Domofrance a obtenu à deux reprises le report de la date limite du dépôt de la CUS initialement prévue le 01/07/2019.

La nouvelle date limite de dépôt est ainsi fixée au 01/07/2021.

Le 22/10/2020, le Conseil d'Administration a autorisé l'engagement de la procédure d'élaboration de cette seconde génération de CUS, permettant ainsi le démarrage des travaux d'écriture du document en interne.

Une fois le projet validé par le Conseil d'Administration, il sera déposé auprès de la DDTM de la Gironde avant le 01/07/2021.

S'en suivra une phase de négociation avec les représentants de l'Etat jusqu'au 31 décembre 2021, date limite de signature de la convention par le Préfet ainsi que les Départements et EPCI ayant demandés à en être signataires.

FS

Liste des Départements et EPCI ayant demandés à être signataires de la CUS :

Départements	Départements / Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) signataires
16	C.A de Cognac
17	C.A de La Rochelle
24	Département de la Dordogne
	Le Grand Périgueux
33	Département de la Gironde
	Bordeaux Métropole
	CDC Jalle Eau Bourde
	CDC de Montesquieu
	C.A du Libournais (CALI)
	CDC du Pays Foyen
47	Département du Lot et Garonne (47)
	C.A d'Agen
	C.A du Grand Villeneuvois
	C.A Val de Garonne Agglomération
64	Département des Pyrénées Atlantiques (64)
	C.A Pays Basque
	C.A Pau Béarn Pyrénées

➤ Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration conformément à l'article R445-2-6 du Code de la Construction et de l'Habitation décide :

- d'adopter le projet de CUS de Domofrance,
- et d'autoriser le Directeur Général, ou à défaut le Secrétaire Général, à signer toutes pièces et documents s'y rapportant, et plus généralement faire le nécessaire. A l'issue de cette régularisation, le mandataire sera valablement déchargé de sa mission sans qu'il soit besoin de procéder à une formalité quelconque.

:

Plus rien n'étant inscrit à l'ordre du jour, la séance est levée à 13h10

Pour extrait certifié conforme,

Bordeaux le 03 juin 2021.

Francis STEPHAN

 Directeur Général

Annexe 4 : Plan de Concertation Locative 2020-2022

Plan de concertation locative 2020 – 2022

Entre :

Domofrance, Entreprise Sociale pour l'Habitat au capital de 41 877 663,66 euros, dont le siège social est situé
110 avenue de la Jallière à Bordeaux,

représentée par son Directeur Général, Monsieur Francis STEPHAN

Et,

La Confédération Nationale du Logement (CNL),
représentée par son Président Régional, Monsieur René MILLAUD

L'Association Consommation Logement et Cadre de Vie (CLCV)
représentée par sa Présidente Régionale, Madame Maud PERSELLO

L'Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC)
Représentée par son Secrétaire Général de la Gironde, Monsieur Jean-Paul LABROUSSE

L'Association Familiale Laïque des locataires (AFL)
Représentée par son Président des Pyrénées-Atlantiques, Monsieur Bernard PEDEBOSCO

L'Association pour l'Information et la Défense des Consommateurs Salariés (INDECOSA-CGT)
Représentée par son Président Départemental des Pyrénées-Atlantiques, Monsieur Claude ROUSSEL

Préambule :

Les plans de concertation locative sont prévus à l'article 44 bis de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Les bailleurs sociaux sont tenus de les élaborer avec les associations de locataires présentes dans le patrimoine. Les plans de concertation locative (PCL) définissent notamment les modalités pratiques de la concertation locative et les moyens financiers alloués aux associations de locataires en fonction de leur résultat obtenus aux dernières élections et participant à la concertation locative.

Un nouveau plan de concertation locative est mis en œuvre à la fusion, le 1^{er} septembre 2020, de Domofrance avec les sociétés Habitelem et Ciliopée Habitat, disposant chacune d'un PCL signé avec les associations représentatives locales (CNL, AFOC, INDECOSA-CGT, AFL), afin d'améliorer encore la qualité de la concertation au sein du nouveau périmètre territorial de Domofrance.

Les dispositions du présent plan de concertation locative mettent fin au plan de concertation locative signé le 2 juillet 2019 entre Domofrance, la Confédération Nationale du Logement (CNL), l'Association Consommation Logement et Cadre de Vie (CLCV) et l'Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC).

A.M. BP Jrc  

Il est convenu :

- Entre Domofrance et toute association, signataire d'au moins un PCL arrivé à échéance du fait de la fusion entre Domofrance, Habitelem ou Ciliopée Habitat au 1^{er} septembre 2020
- Que le PCL s'articule autour de deux instances de concertation :
 - Un Conseil de Concertation Locative (CCL) Central réunissant les Associations Départementales ou Régionales et Domofrance, qui porte sur l'ensemble du patrimoine et traite de questions d'ordre général.
 - Huit Conseils de Concertation Locative Locaux permettant un travail de proximité par territoire, couvrant les aires géographiques définies à l'article II.5 ; l'ensemble des aires géographiques correspond à la totalité du patrimoine de la société à la signature de ce nouveau PCL.

Ces instances doivent permettre l'échange et la concertation sur l'ensemble des enjeux et des thématiques de gestion ou de développement de patrimoine et ne doivent pas être de simples lieux d'information.

I. Le Conseil de Concertation Locative Central

Article 1 – Objet

Le Conseil de Concertation Locative Central a pour objet de favoriser les relations entre Domofrance et les représentants des associations de locataires en instaurant un dialogue, une consultation pour avis, et en négociant des accords portant notamment sur :

- les projets d'amélioration ou de réhabilitation, de renouvellement urbain entraînant des constructions/démolitions ;
- les différents aspects de gestion du parc locatif ;
- et plus généralement, les mesures touchant aux conditions d'habitat, au cadre de vie des habitants, de la qualité du service rendu et du développement durable.

Article 2 – Composition

Le Conseil de Concertation Locative Central est composé :

- Pour chaque Association Départementale ou Régionale :
 - du Président ou son représentant,
 - de deux représentants,
 - de l'administrateur élu
- Pour Domofrance :
 - du Directeur Général de Domofrance ou son représentant,
 - du Directeur Exécutif Clients et Services,
 - du Directeur Territorial Pyrénées-Atlantiques
 - du Directeur Territorial Lot-Et-Garonne,
 - du Directeur de la Gestion Clientèle et Proximité
 - de la Directrice de la Gestion Locative Pyrénées-Atlantiques
 - de la Directrice de la Gestion Locative Lot-Et-Garonne,
 - du Directeur d'Exploitation
 - de la Chargée de mission Relation Clients,
 - des Délégués Territoriaux
 - et des experts concernés en fonction des thèmes abordés.

AM

BP

JPL

R

SS

Q

Article 3 – Réunions

a) Périodicité

Le Conseil de Concertation Locative Central se réunit au moins trois fois par an et au plus cinq fois par an, en fonction des thèmes décidés en commun et selon un planning prévisionnel validé en début d'année.

b) Lieu et mode de participation

Le Conseil de Concertation Locative Central peut se réunir au siège social de Domofrance, au sein d'une agence territoriale ou d'une Direction Territoriale, suivant décision commune.

Les associations peuvent participer en présentiel ou à distance par visioconférence.

c) Convocations et établissement de l'ordre du jour

J-30 : Domofrance adresse les convocations aux Associations Départementales ou Régionales avec un ordre du jour prévisionnel.

J-25 : Les Associations Départementales ou Régionales transmettent les points complémentaires qu'elles souhaitent voir aborder.

J-15 : Domofrance adresse le dossier du Conseil de Concertation Central aux Associations Départementales ou Régionales.

Il pourra être mis en place des groupes de travail.

Article 4 – Compte-rendu des réunions

Domofrance établit les comptes-rendus provisoires des réunions du Conseil de Concertation Locative Central et les envoie à chaque organisation par support numérique ou digital au plus tard un mois après chaque séance pour permettre à ses membres de les amender.

L'ensemble de ces comptes rendus approuvés est transmis par Domofrance aux Associations Départementales ou Régionales par support numérique ou digital. Ils pourront être portés à la connaissance du Conseil d'Administration de Domofrance et un bilan annuel est réalisé.

Les associations font leur possible pour adresser leurs modifications dans le mois qui suivra la réception.

Un bilan synthétique des quatre années de concertation sera présenté au terme du Plan de Concertation en réunion de Conseil de Concertation Locative Central.

II. Les Conseils de Concertation Locative Locaux

Article 1 – Objet

Chaque Conseil de Concertation Locative Local a pour objectif de favoriser les relations locatives en instaurant un dialogue et une consultation pour avis, des représentants des locataires notamment sur :

- Les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers concernés : les charges locatives, les travaux, l'entretien, l'hygiène, la sécurité, les espaces verts...
- Les projets d'amélioration ou de réhabilitation, de renouvellement urbain ou de constructions/démolitions,
- Les mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés mais également à la qualité du service rendu.

A.M. BP JK H D

Les CCL locaux traitent tous les sujets hormis ceux d'ordre général relevant du Conseil d'Administration, des Commissions créées par ce dernier où siègent les Administrateurs locataires ou les représentants des locataires.

Un bilan d'étape sera réalisé au bout d'un an d'exercice pouvant amener à un avenant au plan existant.

Article 2 – Composition

Les CCL locaux sont composés :

- Pour Domofrance :
 - Du Directeur Exécutif Clients et Services ou du Directeur de la Gestion Clientèle et Proximité,
 - Du Directeur Territorial Pyrénées-Atlantiques ou du Directeur Territorial Lot-Et-Garonne
 - Du Délégué Territorial et/ou de ses deux adjoints,
 - De la Directrice de la Gestion Locative 47 ou 64 et/ou de ses adjoints,
- Pour les Associations de Locataires :
 - De six représentants au plus par organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation
 - De 2 personnes au plus désignées comme expertes par les Associations Départementales ou Régionales.

Chaque Association Départementale ou Régionale désignera nominativement, pour chaque séance, ses six représentants, trois jours avant la séance.

Article 3 – Réunions

a) Périodicité

Les Conseils de Concertation Locative Locaux se réunissent, sur convocation de la Société Domofrance, selon un planning prévisionnel validé en début d'année.

- au moins une fois par semestre, pour les agences du territoire girondin
- au moins 3 fois par an pour les Directions territoriales Lot-Et-Garonne et Pyrénées-Atlantiques

Il sera laissé à la discrétion de chaque CCL local d'ajouter une réunion complémentaire, en accord avec l'ensemble des membres participant au CCL local.

b) Lieu et mode de participation

Les Conseils de Concertation Locative locaux se réunissent au sein des six agences du territoire girondin, de la Direction Territoriale Lot-Et-Garonne, et de la Direction Territoriale Pyrénées-Atlantiques.

Pour permettre la tenue de ces réunions, Domofrance s'engage à mettre à disposition une salle et les moyens matériels afférents.

Les associations peuvent participer en présentiel ou à distance par visioconférence.

c) Convocations et établissement de l'ordre du jour

- J-30 : Domofrance fixera l'ordre du jour et adressera le calendrier des réunions et les convocations par support numérique ou digital aux Associations Départementales ou Régionales pour qu'elles en informent leurs représentants.
- J-15 : Les Associations Départementales ou Régionales pourront demander l'inscription de questions précises supplémentaires par écrit motivé.

A.17

B1
D
OFF
FS
D

Article 4 – Comptes rendus de réunions

Domofrance établit les comptes rendus des réunions des Conseils de Concertation Locative Locaux et les envoie à chaque organisation, par support numérique ou digital.

Par ailleurs, l'ensemble des comptes rendus établis sera transmis par Domofrance aux Associations Régionales ou Départementales, au plus tard un mois après chaque séance, pour validation.

Ils pourront être portés à la connaissance du Conseil d'Administration de Domofrance et un bilan annuel est réalisé.

Article 5 – Aires géographiques concernées

Les aires géographiques de chaque Conseil sont :

(Conseils de Concertation numérotés de 1 à 8).

1. Agence de Bordeaux
2. Agence de Lormont et bureau de gestion de Charente Maritime
3. Agence de Cenon et bureau de gestion de Dordogne
4. Agence de Pessac et bureau de gestion de La Teste de Buch
5. Agence de Mérignac
6. Agence de Talence
7. Direction Territoriale Lot-Et-Garonne et bureau de gestion de Villeneuve-Sur-Lot
8. Direction Territoriale Pyrénées-Atlantiques et agence de Bayonne

III. MOYENS FINANCIERS

a) Dotation annuelle

Il est prévu des moyens financiers de 2 € par logement par an, du patrimoine géré concerné par le Plan pour soutenir les actions des associations. Cette dotation sera versée en une seule fois annuellement, au premier trimestre de chaque année et sera révisée en fonction de l'évolution du patrimoine au 31 décembre de chaque année.

Ces moyens seront répartis entre les associations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires, tel que rappelé ci-après :

	DOMOFRANCE	HABITELEM	CILIOPEE HABITAT	TOTAL	%
CNL	1742	122		1864	33,32%
CLCV	1656			1656	29,60%
AFOC	1081	117	504	1702	30,43%
AFL		247		247	4,42%
INDECOSA-CGT		125		125	2,23%
TOTAL	4479	611	504	5 594	100%

Ce versement sera accompagné d'une notification qui précisera les modalités de calcul, de la liste de son patrimoine et le nombre de logements arrêté au 31 décembre de l'année précédente, par territoire en précisant le statut des résidences et leurs adresses en format Excel.

Toute association non représentée à deux réunions de Conseils de Concertation Locative Central dans l'année ne bénéficiera pas des moyens financiers alloués prévus ci-dessus. Les sommes non versées seront distribuées aux autres associations signataires du Plan au prorata des résultats aux élections des représentants des locataires.

Un bilan annuel de l'utilisation de ces moyens devra être réalisé par chaque association.

A.M. B.M. W. P.K. S. P.

b) Participation aux Conseils de Concertation Locative Centraux

Une dotation complémentaire de 38 € par personne participant au CCL Central sera versée après chaque séance à chaque association. La participation peut se faire en présentiel ou à distance par visioconférence.

c) Participation aux Conseils de Concertation Locative Locaux

Une dotation complémentaire de 45€ par personne présente au CCL local sera versée après chaque séance à chaque association.

d) Participation aux accords collectifs

Toutefois, en cas de participation à la négociation d'accords collectifs, le remboursement des frais de déplacements sera effectué sur la base du barème appliqué au personnel de Domofrance et sur justificatifs. Le cas échéant, un dédommagement sera attribué en cas de perte de salaire sur présentation de justificatif (délivré par l'employeur) pour les membres du Conseil de Concertation Locative Central.

IV. MOYENS MATERIELS

Domofrance remettra les badges ou clés d'accès à chaque association signataire du Plan de concertation locative qui en fera la demande par mail. Ils seront remis contre signature pour une durée déterminée d'un commun accord et restitués contre décharge.

Dans le cas où il n'y a pas de panneaux d'affichage dédiés aux associations, des panneaux seront mis à disposition.

V. DUREE ET PRISE D'EFFET

Le présent accord prend effet à sa date de signature.

Le Plan de concertation locative est conclu jusqu'au 31 décembre 2022.

Fait à Bordeaux, le 10 décembre 2020

Pour Domofrance, le Directeur Général, Francis STEPHAN 	Pour la CNL Région Aquitaine, par délégation du Président, Anny LARTIGUE 
Pour l'AFOC, par délégation du Président de l'Afoc de la Gironde, Jean-Paul LABROUSSE, Secrétaire Général 	Pour la CLCV – Union Régionale Nouvelle Aquitaine, la Présidente Maud PERSELLO 
Pour l'AFIL 64, le Président Départemental, Bernard PEDEBOSCO 	Pour INDECOSA-CGT 64, le Président Départemental, Claude ROUSSEL Par Procuration Ass. Nat. Prof. In.  P.O

En annexe : liste du patrimoine / liste des responsables agences

Annexe 5 : Association PPA – Faits saillants

Personne Publique associée	Date réunion	Visio ou présentiel	Participants Domofrance	Participants pour la PPA	Faits saillants de la réunion
C.A Pau Béarn Pyrénées	06/04/2021 de 10H00 à 12H00	Visio	X.CAMLONG/S.GACHE	E.SCHREIBER/I.BURON	Présentation du cadre réglementaire de la CUS et du calendrier du projet. La C.A nous enverra ses observations écrites a posteriori. Les éléments les plus marquants pour la C.A : objectif de production locative neuve de 45 logements par an en adéquation avec les besoins du territoire, le partage des enjeux relevés dans le PSP pour la C.A est important et doit permettre de vérifier l'adéquation entre stratégies patrimoniales et besoins de la population notamment pour préparer l'ANRU 3. Le plan "Seniors" mis en oeuvre par Domofrance est accueilli très favorablement. Le parc fléché vente HLM du territoire est important. Les ventes permettront de dégager les fonds propres nécessaires à la production neuve. Une CIA est en cours d'élaboration et verra le jour vraisemblablement à la fin 2021. En conclusion, cette réunion a permis d'aborder la stratégie globale de Domofrance sur la région Nouvelle-Aquitaine, puis plus particulièrement sur la C.A de Pau. Une appétence particulière pour le PSP de Domofrance est notée. Une réunion spécifique de présentation pourrait être organisée.
COBAN	09/04/2021 de 14H00 à 15H00	Visio	S.GACHE	A.VANHOENACKER	Présentation du cadre réglementaire de la CUS et du calendrier du projet. Présentation synthétique des sujets les plus prégnants : entretien du patrimoine, développement locatif neuve, offre de logements foyers existante, offre à destination des jeunes. La COBAN m'indique que l'élaboration de leur 1er PLH est en cours. Le diagnostic est terminé, ils entrent dans la phase de définition de leur stratégie. Pas de commune concernées par la loi SRU actuellement, mais vraisemblablement une des communes de la CDC va passer le seuil des 15 000 habitants. Les élus ont une volonté forte de développer l'offre de LLS et notamment à destination des jeunes (en formation et saisonniers) qui rencontrent des difficultés pour se loger sur le territoire. Au regard du prix du foncier élevé sur ce territoire, le bail à construction peut constituer une réponse. Pas d'observations particulières sur les objectifs définis dans la CUS.
CDC Lacq-Orthez	13/04/2021 de 16H30 à 18H00	Visio	X.CAMLONG/S.GACHE	M. OLIVE/M.BALESTRA-RAFFIER	Présentation du cadre réglementaire de la CUS et du calendrier du projet. Présentation synthétique du PSP sur le territoire (pas d'observations particulières de la CDC). Echanges sur l'indicateur PP1 relatif au développement de l'offre locative neuve. Pour la CDC les objectifs d'agréments sont conformes aux besoins du territoire. Thème vente HLM : 1 résidence en vente depuis 2017. Pas de nouvelle mise en vente de patrimoine fléché dans le PPV 2021-2026. Point sur les engagements liés à la mixité sociale : la CIL est installée depuis juin 2019 mais les travaux sur la CIA n'ont pas démarré. Echanges sur le sujet des attributions Q1 hors QPV (objectif réglementaire 25%) ainsi que sur la complexification des règles d'attribution. Les actions permettant la maîtrise des loyers et charges sont présentées de manière synthétique. Présentation du nouveau Centre de Relation Clients, outil d'amélioration de la qualité de service. La CDC fait part des enjeux particuliers du territoire : saisonniers, gens du voyage et revitalisation des centre bourg. DMF présente ses réponses en termes de produits et d'accompagnement dans l'élaboration des projets.
C.A Pays Basque	14/04/2021 de 11H00 à 12H30	Visio	X.CAMLONG/S.GACHE	M-H HOURQUET	Présentation du cadre réglementaire de la CUS et du calendrier du projet. MME HOURQUET maîtrise le cadre réglementaire de la CUS et la méthodologie PSP. La réunion démarre avec une analyse de l'indicateur PP1 relatif au développement de l'offre locative neuve. Les objectifs de Domofrance sont en phase avec les besoins recensés par le territoire (notamment PLAI) et n'appellent pas d'observations particulières. Le patrimoine étant récent sur l'agglomération, seule la résidence Hapéténia est prévue à la réhabilitation en 2027. RAS sur la vente HLM, un seul programme en vente et pas de nouveau programme fléché pour la période 2021-2026. Nous abordons ensuite les indicateurs relatifs aux attributions et notamment le Q1 hors QPV. L'aggllo. nous indique que la CIL est créée mais pas installée pour le moment. Pas d'autres observations sur le projet de CUS.
Département 64	14/04/2021 de 14H00 à 15H15	Visio	X.CAMLONG/S.GACHE	B. DUPEY	Présentation du cadre réglementaire de la CUS et du calendrier du projet. M. DUPEY a pris connaissance de l'ensemble du dossier technique et n'a pas relevé d'incohérences en termes de stratégie exprimée et d'objectifs territorialisés. Le sujet du PLAI-adapté est abordé. Il est convenu de ne pas quantifier d'objectif dans l'indicateur de développement de l'offre locative PP1 dans la mesure où la mobilisation du PLAI-adapté se fait au gré des opportunités. M. DUPEY rappelle les publics visés par le PLAI-adapté : femmes victimes de violence, sorties de structures d'hébergement, accueil des migrants). Le "Plan Seniors" retient l'attention du CD64, un outil qui permettra de répondre aux problématiques liées au vieillissement de la population observée dans les P.A. Pour le CD64, le dossier technique d'association est clair et précis, les réponses apportées aux problématiques du territoire CD 64 sont claires.
CDC du Grand Cubzaguais	15/04/2021 de 10H00 à 11H00	Visio	N.MULLER/S.GACHE	V.GUINAUDIE/M.HEGRON	Présentation du cadre réglementaire de la CUS et du calendrier du projet. La CDC nous informe qu'ils lancent leur démarche d'élaboration de leur PLH au 2nd semestre 2021, ce qui est le démarrage de leurs réflexions sur le thème de l'habitat. Nous abordons l'indicateur PP1 développement locatif neuf, les objectifs de Domofrance sont en phase avec les besoins du territoire. Pas de réhabilitation sur le territoire ni vente HLM. La CDC nous indique que la loi SRU s'applique désormais aux communes de ST ANDRE DE CUBZAC et VAL DE VIRVEE qui ont des besoins en logements plus prégnants (dont locatif social) avec notamment un besoin accru pour le public des seniors et les jeunes. La maîtrise foncière est difficile pour le territoire. Domofrance présente les actions possibles via les dispositifs Action Coeur de Ville et Petites Villes de Demain sur l'existant. Pas de CIL/CIA sur le territoire pour le moment. Présentation des indicateurs liés aux objectifs de mixité sociale qui ne font pas l'objet de remarques particulières.
CDC Montesquieu	16/04/2021 14H00 à 15H00	Visio	N. MULLER/S.GACHE	S.GOMEZ	Présentation du cadre réglementaire de la CUS et du calendrier du projet. La CDC nous informe que leur démarche d'élaboration du PLH est en cours et sera finalisée au 2nd semestre 2021. Le développement de l'offre locative neuve est abordé à travers l'indicateur PP1. Pas de remarques de la part de la CDC, les objectifs sont bien calibrés au regard des besoins du territoire (dont le marché immobilier est en tension). La CDC attire notre attention sur la nécessité de prendre en compte dans notre programmation : le besoin de petits logements et l'adaptation de l'existant aux seniors. 2 communes émergent aux critères de la loi SRU (Cadaujac et Léognan). 2 autres communes relèveront dans les années à venir de cette même loi : Martillac et St Médard d'Eyrans. L'activité vente HLM est présentée et ne fait pas l'objet de remarques particulières. Les engagements en matière de mixité sociale sont abordés. La CDC nous indique que la CIL n'est pas créée, mais elle le sera certainement en 2022, après approbation du PLH.
Département 47	28/04/2021	Visio	N.MULLER/S.GACHE/E.GAUVILLE	MME LE JOUBIQU/MME FILLOL/ M.PICARD/MME LESPES-TORTUL	Présentation du cadre réglementaire de la CUS et du calendrier du projet. Echanges sur les enjeux de Petites Villes de Demain et ACV. Présentation des objectifs de développement de l'offre, d'éradication des passoires énergétiques et des réhabilitations, vente de patrimoine existant et attributions. Pas d'observations particulières. Le CD souhaite avoir l'état initial de performance énergétique du parc, il leur sera envoyé avec le projet de CUS final. Le CD demande la position de DMF sur l'habitat des gens du voyage. DMF est positionnée sur d'autres projets et segments de populations fragiles.
Département 16	26/04/2021 de 10H30 à 11H30	Visio	L.BAGGIO/S.GACHE	MME VIROLAUD/MME SOCHACKI	Présentation du cadre réglementaire de la CUS et du calendrier du projet. Domofrance n'envisage pas de développement sur ce territoire. DMF réalisera l'entretien du patrimoine existant et la mises en service du projet de 16 logements proches du FIT de Cognac. Pas d'observations particulières sur le projet de CUS.
Val de Garonne Agglomération	27/04/2021 de 10H00 à 12H00	Présentiel	N.MULLER/E.GAUVILLE /S.GACHE	M.FRAICHE/MME KERANGOAREC/M.PEZZUTTI	Présentation du cadre réglementaire de la CUS et du calendrier du projet. Forte demande en PLAI exprimée par l'aggllo + marché en tension. La part de logements en PLAI dans la production neuve doit être significative. DMF exprime le fait que la demande en logements est stable sur ce territoire. Présentation des indicateurs relatifs au développement, éradication des passoires énergétiques et réhabilitations, vente HLM et attributions. Pas d'observations particulières. Echanges autour des projets de l'aggllo et des réponses que DMF pourrait apporter (notamment logements des jeunes et centres anciens).
C.A d'Agen	27/04/2021 de 14H00 à 16H00	Présentiel	N.MULLER/E.GAUVILLE /S.GACHE/LLORENZAT O/S.COSTA	A.DUS/K.DUBUC	Présentation du cadre réglementaire de la CUS et du calendrier du projet. CIA signée début 2021, le PLH sera révisé en 2022-2023 avec une volonté de maintenir des SMS. L'aggllo souhaiterait que la part de PLAI s'établisse à 50% de la programmation. DMF indique que cette dernière prévoit 40% de PLAI ce qui est un effort significatif permettant de maintenir un niveau satisfaisant de mixité sociale. Sur Agen, une diversification avec du PLUS/PLS semble possible. Les indicateurs relatifs à l'éradication des passoires énergétiques, réhabilitation, vente HLM et attributions sont présentés. Ces sujets donnent lieu à des échanges denses et constructifs.

Personne Publique associée	Date réunion	Visio ou présentiel	Participants Domofrance	Participants pour la PPA	Faits saillants de la réunion
Département 24	03/05/2021 de 14H00 à 15H00	Visio	LBAGGIO/S.GACHE	C.TOULOU/MONT/C.CHAINE	Présentation du cadre réglementaire de la CUS et du calendrier du projet. Echanges sur le développement locatif neuf : le CD24 nous signale que le bergeracois a des besoins en logements qui s'expriment, comme le sarladais et le nontronnais. CD24 demande qu'une part de PLAI-A soit inscrite dans la CUS, il est compliqué d'exprimer des intentions à moyen terme sur ce type de sujet. Globalement le CD24 trouve la programmation sur le Département bien calibrée mais avec un souhait d'une part plus grande de PLAI. Echanges autour du projet de la RPA de Mussidan (démolition-reconstruction). Présentation de la vente HLM 68 logements identifiés à la vente (dont 1 programme Daumesnil fléché ONV). Présentation des attributions en lien avec la mixité sociale.
C.A de La Rochelle	04/05/2021 de 10H30 à 11H30	Visio	LBAGGIO/S.GACHE	S.GONZALEZ-MORETTI/M.COUMELONGUE	Présentation du cadre réglementaire de la CUS et du calendrier du projet. Patrimoine récent sur l'agglomération. Pas de réhabilitations prévues, ni démolitions, ni vente HLM. La réunion est axée sur le développement de l'offre locative neuve (indicateur PPI). Le niveau de développement proposé par Domofrance est bien calibré pour l'agglomération. Cette dernière demande un effort sur la production de PLAI-A et insiste sur la nécessité de développer une offre architecturalement qualitative. Les communes d'Angoulins et Nieul ont des besoins en logements affirmés (déficitaires SRU et carencés). Besoin de petits logements sur la ville centre et plutôt T2/T3 sur 1ère et 2ème couronne. La CIA devrait être validée en juillet. Engagements liés à la mixité sociale OK pour l'agglomération.
C.A du Grand Cognac	04/05/2020 de 16H00 à 17H00	Visio	LBAGGIO/S.GACHE	N.GOURDET/C.SIMON-TATARD/M. Le Maire de Cognac	Présentation du cadre réglementaire de la CUS et du calendrier du projet. DMF précise qu'elle n'a pas vocation à développer une offre nouvelle sur le territoire (stratégie Groupe AL). Pas de réhabilitations inscrites au PSP (résidence du parc réhabilitée récemment), pas de vente HLM prévue, pas de démolitions. L'agglomération précise que la CIL n'est pas installée et ne le sera pas à court terme. Pas d'observations sur les engagements liés à la mixité sociale.
C.A Grand Villeneuve	05/05/2021 de 10H15 à 12H00	Présentiel	N.MULLER/S.GACHE	S.DEGHAYE/E.MICHE/A.OTUTON/G.CHAROLLAIS	Présentation du cadre réglementaire de la CUS et du calendrier du projet. Echanges sur l'indicateur de développement du LLS "PPI". Pour l'agglomération la pression de la demande ressentie sur le territoire est supérieure à celle enregistrée dans le SNE notamment. Les élus nous font part du constat suivant : une partie du parc privé joue le rôle de parc social "de fait". Présentation de la vente HLM et des 2 résidences que DMF souhaite mettre en vente. Pas d'objection. DMF explique le processus de mise en vente d'une résidence. L'agglomération est intéressée par la transmission de l'état initial du parc et l'occupation sociale. Echanges sur le sujet des attributions liées à la mixité sociale. Pas de remarques particulières. L'agglomération nous indique que la CIL a été créée mais pas installée et ne le sera pas à court terme.
Bordeaux Métropole	06/05/2021 de 17H00 à 18H15	Visio	S.GACHE/S.THONNARD	K.GESSNER	Présentation du cadre réglementaire de la CUS et du calendrier du projet. Présentation des engagements relatifs aux réhabilitations, éradication des F/G, de la vente de patrimoine (notamment BRS et ONV, BM souhaite avoir des retours d'expériences et bilans après les 1ères ventes) et du développement de l'offre de LLS. BM signale que des financements sont disponibles dans le cadre du plan de relance pour traiter les F/G. Pour le développement de l'offre : demande de produire plus de petits logements T1/T2 pour répondre à la demande qui s'exprime. BM souhaite que nous puissions aller au-delà des engagements CUS si possible en termes de production neuve de LLS.
Limoges Métropole	07/05/2021 de 9H30 à 10H15	Visio	N.MULLER/E.GAUVILLE /S.GACHE	C.BAS/A.MARQUET	Présentation du cadre réglementaire de la CUS, du calendrier du projet et du processus de fusion-absorption de Cillopée Habitat par Domofrance. Le développement dans le 87 sera assuré par une autre filiale d'AL (Noalis). Pas de développement prévu par DMF, pas de vente de patrimoine, ni démolitions, entretien du parc au fil de l'eau. Gestion déléguée à la Coprod. Présentation de la CIL/CIA par l'agglomération. CIA=objectif de 25% d'attributions au Q1 hors QPV. Pas d'observations particulières de l'agglomération.
C.A de Royan Atlantique	10/05/2021 de 9H30 à 10H30	Visio	LBAGGIO/S.GACHE	MME BORDAGE/MME VAURY	Présentation du cadre réglementaire de la CUS et du calendrier du projet. Présentation de l'indicateur PP-1 relatif au développement locatif neuf. Stratégie de développement accueillie favorablement. L'agglomération souligne la nécessité d'une part significative de PLAI dans la programmation au regard de la demande qui s'exprime sur le territoire. L'agglomération nous fait part de besoins en logements significatifs pour les saisonniers (6 700 saisonniers sur le territoire et seulement 1 000 logements existants), DMF indique qu'elle peut étudier des projets spécifiques. La CIL se réunira en septembre, le diagnostic de la future CIA est en cours. Une CIA devrait voir le jour fin 2021.
Département 17	10/05/2021 de 11H00 à 12H00	Visio	LBAGGIO/S.GACHE	MME MERLAUD/MME PUYENCHET	Présentation du cadre réglementaire de la CUS et du calendrier du projet. Echanges sur l'indicateur PP-1 relatif au développement de l'offre locative. Le Département nous sensibilise à la problématique du logement des saisonniers sur la frange littorale. DMF indique que le développement de produits spécifiques est possible. Pas de réhabilitations, pas de vente HLM ni de démolitions sur le Département 17.
Grand Périgueux	11/05/2021 de 16H30 à 18H00	Visio	LBAGGIO/S.GACHE	V.CHABREYROLU/G.DAT/N.BORNE	Présentation du cadre réglementaire de la CUS et du calendrier du projet. Développement de l'offre locative : pas de PLS car pas de besoins exprimés, objectif PLAI = 40% de la programmation dans le PLH (DMF en prévoit 30%). Pas de PLAI-A inscrit dans la programmation à ce jour car sont produits selon opportunité des projets. A prendre en compte dans la CUS : les besoins de logements adaptés au handicap, saisonniers et seniors. Forgerons : voir si possible d'avancer la réhabilitation prévue actuellement en 2029. Nous signalons une problématique sur Entrepot car il y a beaucoup de demandes de mutations de locataires à cause de problèmes de charges de chauffage a priori. Vente HLM : présentation des objectifs, alerte sur Coulonieix car projets de RU/démolition et donc diminution de l'offre de LLS à prévoir.
Département 33	17/05/2021 de 14H00 à 15H30	Visio	N. MULLER/S.GACHE	M.C DARMIAN/E.BALU	Présentation du cadre réglementaire de la CUS et du calendrier du projet. Programmation locative neuve : bien calibrée. Observation sur la part de PLAI proche 30%. Le CD33 préconise 40% de PLAI sur son territoire de délégation des aides à la pierre. PLAI-Adapté : utilisé selon projets et opportunités, va être renforcé par le CD33 notamment afin de loger des familles spécifiques (recompositions familiales, taille ménage élevée...). L'année passée, l'objectif de 25 PLAI-A a été revu à la hausse par l'Etat avec un volume de 43 PLAI-A / an. L'Etat demande que 10% des PLAI soient des PLAI-A. Eradication des passoires énergétiques (73 logs) : dernières réceptions de travaux en Gironde en 2024 max. Le CD 33 souligne l'effort important de résorption des passoires énergétiques mené par DMF. Démolitions : le CD33 est vigilant sur la mobilité des ménages relogés (suivi des situations familiales difficiles). Présentation du plan de vente pour information. En conclusion, le CD33 souligne que DMF a renforcé nettement ses dernières années son identité "d'aménageur du territoire" en investissant les projets des territoires au regard de ses compétences. "DMF a pris la mesure des besoins d'adaptation de l'offre nouveaux selon les besoins des territoires. DMF est le 2ème bailleur "consommateur des aides à la pierre" du CD33.
CDC Pays Foyen	18/05/2021 de 14H30 à 15H30	Visio	S.GACHE	C.AVRAND/V.P CDC	Présentation du cadre réglementaire de la CUS et du calendrier du projet. Patrimoine restreint sur ce territoire : 23 logements individuels. 2 logements sont hors d'usage suite à un incendie. Une réhabilitation de ce programme est prévue en 2021. Pas de vente de patrimoine, ni démolition prévue. Echanges sur les attributions en lien avec la mixité : pas de rotation en 2020. Les travaux de lancement d'une CIL devraient démarrer fin 2021. Un élargissement de l'ORT actuelle est prévue avec un travail d'identification d'immeubles à acquérir-améliorer qui sera mené dans le cadre du diagnostic.
CDC Jalle Eau Bourde	17/06/2021 de 11H00 à 11H45	Visio	N.MULLER/S.GACHE	MME BINET/ELUE COMMISSION LOGEMENT	Présentation du cadre réglementaire de la CUS et du calendrier du projet. Développement de l'offre locative : 360 logs sur 6 ans dont 1/3 de PLAI, pour la CDC les intentions de développement sont bien calibrées par rapport aux besoins du territoire. 2 logements en DPE F seront traités avant fin 2022. Vente HLM : 79 logements. Intérêt prononcé pour le BRS. Le projet de CUS est bien accueilli.

Annexe 6 : Liste partenaires acteurs de l'accompagnement social et de l'insertion par le logement dans le parc diffus

Département	Intitulé partenaire	Dispositif	Spécialisation publics	Nb de logements mis à disposition au 1/12/2020
33	C.C.A.S. DE PESSAC	ALT	Autres (publics divers)	1
33	C.C.A.S. DE PESSAC	Sous location	Autres (publics divers)	1
33	COS FOTER C. QUANCARD	Sous location avec bail glissant	Autres (publics divers)	2
33	COS FOTER C. QUANCARD	ALT	Autres (publics divers)	2
33	HABITAT JEUNES BASSIN D'ARCAÇON	Sous location	Jeunes en difficulté	2
33	HABITAT JEUNES BASSIN D'ARCAÇON	Sous location avec bail glissant	Jeunes en difficulté	1
33	LA MAISON DE SIMONE	ALT	Femmes en difficulté	2
33	A.D.A.P.E.S. DE LA GIRONDE M	Sous location avec bail glissant	Publics suivi pour problème de santé	2
24	A.F.A.R.E.	CADA éclaté	Publics sous protection internationale	3
33	A.S.H.M.A	Sous location	Publics suivi pour problème de santé	1
33	ACC FEMMES EN DIFFICULTE	Sous location avec bail glissant	Femmes en difficulté	3
33	APAS	Sous location	Autres (publics divers)	6
33	ASS ASSOCIATION C.E.I.D ADDICTION	Sous location avec bail glissant	Publics suivi pour problème de santé	1
33	ASSOCIATION DU PRADO 33	Sous location avec bail glissant	Autres (publics divers)	10
33	ASSOCIATION DU PRADO 33	ALT	Autres (publics divers)	2
33	ASS ASSOCIATION NOTRE DAME DES BARRAIS	Sous location	Autres (publics divers)	3
33	ASS ASSOCIATION UNPOURCENT	Sous location	Publics suivi pour problème de santé	2
33	ASS AU MOULLEAU VINCENT DE PAUL	Sous location	Autres (publics divers)	1
33	ASS C.A.L.O DE BORDEAUX	Sous location avec bail glissant	Autres (publics divers)	1
33	ASS C.C.A.S. DE BORDEAUX	CADA éclaté	Publics sous protection internationale	11
33	ASS C.C.A.S. DE BORDEAUX	Sous location	Autres (publics divers)	2
33	ASS C.C.A.S. DE BORDEAUX	Sous location avec bail glissant	Autres (publics divers)	1
33	ASS C.C.A.S. DE CAZALIX	Sous location	Autres (publics divers)	5
33	ASS C.C.A.F.A.L. 33	Sous location avec bail glissant	Autres (publics divers)	1
33	ASS C.D.E.F. [Conseil Général 33]	Sous location avec bail glissant	Autres (publics divers)	3
33	ASS C.L.L.A.J.	Sous location avec bail glissant	Jeunes en difficulté	2
33	ASS C.L.L.A.J. (LIROURNE)	Sous location	Jeunes en difficulté	1
33	ASS CABIG RUFFY BEGLES	Sous location	Autres (publics divers)	1
33	ASS CCAS DE MÉRIGNAC	ALT	Autres (publics divers)	1
24	ASS CROIX MARINE	Sous location	Autres (publics divers)	2
33	ASS DES CITES DU SECOURS CATHOLIQUE	ALT	Autres (publics divers)	1
33	ASS DIACONAT DE BORDEAUX	Sous location	Autres (publics divers)	11
33	ASS DIACONAT DE BORDEAUX	Sous location avec bail glissant	Autres (publics divers)	20
33	ASS DIACONAT DE BORDEAUX	CADA éclaté	Publics sous protection internationale	10
33	ASS DIACONAT DE BORDEAUX	ALT	Autres (publics divers)	7
33	ASS EMMANUIS URGENCE SOCIALE	ALT	Autres (publics divers)	2
33	ASS FRANCE HORIZON	Sous location avec bail glissant	Autres (publics divers)	9
24	ASS FRANCE TERRE D'ASILE 24	CADA éclaté	Publics sous protection internationale	3
33	ASS FRANCE TERRE D'ASILE	Sous location	Publics sous protection internationale	1
33	ASS G.I.H.P. AQUITAINE	Sous location	Publics suivi pour problème de santé	1
33	ASS GROUPE SOS SOLIDARITES	Sous location avec bail glissant	Publics sous protection internationale	1
33	ASS HABITAT ET HUMANISME	Sous location avec bail glissant	Autres (publics divers)	9
33	ASS INSTITUT DON BOSCO	Sous location	Jeunes en difficulté	3
33	ASS L.A.D.A.P.T	Sous location	Autres (publics divers)	2
33	ASS LES RESTAURANTS DU COEUR	Sous location	Autres (publics divers)	2
33	ASS REVIVRE	Sous location	Autres (publics divers)	5
33	ASS SECOURS CATHOLIQUE	Sous location	Autres (publics divers)	1
33	ASS SOLIDARITE JEUNESSE	Sous location	Autres (publics divers)	2
33	ASS TRANS APPART	Sous location	Publics suivi pour problème de santé	1
33	Ass. EXTER AB (Et. Ch. Perrens)	Sous location	Publics suivi pour problème de santé	2
33	ASSOCIATION REVIVRE	Sous location avec bail glissant	Autres (publics divers)	1
33	ASSOCIATION REVIVRE	Sous location	Autres (publics divers)	1
33	ASS DES CITES (SECOURS CATHOLIQUE)	ALT	Autres (publics divers)	1
33	ASS DES CITES (SECOURS CATHOLIQUE)	Sous location	Autres (publics divers)	5
33	DEPARTEMENT DE LA GIRONDE	Sous location	Autres (publics divers)	1
33	FRANCE HORIZON	Sous location avec bail glissant	Autres (publics divers)	8
33	FRANCE HORIZON	Sous location	Autres (publics divers)	2
33	FRANCE HORIZON	ALT	Autres (publics divers)	1
33	C.C.A.S. DE TALENCE	Sous location	Autres (publics divers)	1
33	ASS SOLIDARITE JEUNESSE	Sous location	Autres (publics divers)	3
47	ASS CLOUPAJ AVENIR ET JOIE	ALT	autres profils divers	6
47	ASS RELAIS	Sous location	autres profils divers	5
47	ASS SOLINITE POLE SOCIAL	Sous location	autres profils divers	2
47	ASS L'ESSOR	Sous location	Santé	1
47	ASS LA SAUVEGARDE	Sous location	autres profils divers	1
64	ASS ATHERBEA	Sous location avec bail glissant	Autres (publics divers)	3
64	ASS SOHNA PAYS BASQUE	Sous location avec bail glissant	Autres (publics divers)	4
64	JAEPS	Sous location	Publics suivi pour problème de santé	9
64	AFPA	Sous location	Autres (publics divers)	1
64	AIR PÔLE ESCALE	Sous location avec bail glissant	Autres (publics divers)	9
64	AIR ADMNA	Sous location	Autres (publics divers)	1
64	CDEF FOYER MATERNEL	Sous location	Femmes en difficulté	2
64	DU CÔTÉ DES FEMMES	Sous location	Femmes en difficulté	3
64	L'INDOULADE	Sous location	Publics suivi pour problème de santé	1
64	PARC COS	Sous location avec bail glissant	Publics sous protection internationale	27
64	TOUT POUR TOUS	Sous location	Autres (publics divers)	1
64	ANPAA 64 PAYS BASQUE	Sous location	Publics suivi pour problème de santé	1
64	CEUVRE ARBE DENIS	Sous location	Jeunes en difficulté	1
64	O.G.F.A FOYER AMITE	Sous location avec bail glissant	Autres (publics divers)	4
64	S.E.S.I.P.S (ADAPES)	Sous location	Publics suivi pour problème de santé	4
64	SOS AMITE	Sous location	Autres (publics divers)	1

DOMOFRANCE

110, avenue de la Jallère
33042 BORDEAUX Cedex
Tél. : 05 56 43 75 75
www.domofrance.fr



[Domofrance](#) [Domofrance](#) [@domofrance](#) [#domofrance_](#) [#Domofranceofficiel](#)

www.exterra.fr
www.havitat.fr
www.yellome.domofrance.fr

Votre logement, notre engagement

Domofrance 
Groupe ActionLogement