

BIENVÉO.fr

**Vous êtes locataire
du parc social et vous souhaitez
changer de logement ?**

**Avec la location active sur Bienvéo.fr,
Vous avez toutes les clés en main !**



BIENVÉO.fr

 Location active

**Pour les locataires HLM en demande de mutation :
un large choix d'offres dédiées en ligne**



Rendez-vous sur www.bienveo.fr

 L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

 ABC HLM
RHÔNE
UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

logementsocial69.fr
Facilitez-vous le logement social

EXPERIMENTATION DE LA LOCATION ACTIVE DANS LA METROPOLE DE LYON

CONTEXTE

Le même constat est fait depuis plusieurs années dans la Métropole de Lyon : le nombre de demandeurs de logement social ne cesse d'augmenter malgré les importants efforts réalisés en termes de construction de logements sociaux sur le territoire. De même, le nombre de locataires habitant déjà le parc HLM et souhaitant changer de logement social, c'est-à-dire les demandeurs de mutation, continue d'augmenter avec une part qui reste quant à elle stable à environ 40% des demandeurs de logement social.

LES PARTICIPANTS

Une dizaine de bailleurs sociaux volontaires membres d'ABC Hlm, l'interbailleur métropolitain et rhodanien, réfléchissent depuis plusieurs années ensemble à la manière de répondre aux attentes de leurs locataires qui souhaitent changer de logement social. Ils se sont saisis de l'opportunité offerte par la plateforme Bienvéo.fr de l'USH pour expérimenter un dispositif innovant de location active à destination de tous les locataires HLM ayant une demande de logement social active dans le Rhône. Ce faisant, les bailleurs HLM mutualisent leurs offres de logements pour mieux répondre aux attentes de tous les locataires. Par la même occasion, les bailleurs participants contribueront à **fluidifier les attributions dans la Métropole de Lyon : en relogant 1 demandeur de mutation, ils peuvent reloger 2 ménages, le demandeur de mutation ayant lui-même libéré un logement.**

Les bailleurs participant au lancement de l'expérimentation sont : **Alliade Habitat, Batigère Rhône-Alpes, CDC Habitat Social, Dynacité, Est Métropole Habitat, GrandLyon Habitat, ICF Sud-Est Méditerranée, Immobilière Rhône-Alpes, Opac de l'Isère, Sacvl, Sollar et Vilogia.**

La **Métropole de Lyon**, la **ville de Lyon** et **Action Logement Services** contribuent aussi à l'expérimentation en proposant une partie de leurs réservations à la location active sur Bienvéo.fr.

A propos d'ABC Hlm

ABC Hlm a été créée en 1993. C'est une association qui regroupe 29 organismes d'habitat social de statuts divers (OPH, ESH, Coopératives, EPL, SACICAP) qui ont leur siège dans le département du Rhône et la Métropole de Lyon. Le parc locatif social compte 170 000 logements locatifs sociaux dont 87% sur la Métropole de Lyon.

ABC Hlm assure la représentation de ses membres vis-à-vis de l'Etat, des collectivités territoriales et des institutions partenaires, afin d'être force de proposition dans l'élaboration et la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat et du logement social.

L'association est un lieu d'information, de réflexion collective et d'échanges sur tout sujet en rapport avec les préoccupations de ses membres. Elle est aussi une interface entre ses membres et l'ensemble du mouvement Hlm au niveau régional (AURA Hlm) et national (Union sociale pour l'habitat).

A propos de l'Union sociale pour l'habitat

L'Union sociale pour l'habitat est l'organisation représentative du secteur Hlm. Elle est composée de cinq fédérations : la Fédération nationale des Offices Publics de l'habitat, la Fédération nationale des Entreprises sociales pour l'habitat, la Fédération nationale des Sociétés coopératives de Hlm, l'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété, la Fédération nationale des Associations régionales d'organismes d'habitat social. Elle représente l'ensemble des 730 organismes Hlm répartis sur l'ensemble du territoire français.

L'EXPERIMENTATION

La plateforme Bienvéo.fr

En septembre 2017, le Mouvement Hlm lançait Bienvéo.fr, un outil permettant de recenser l'offre de logement social disponible à l'achat ou à la location. Aujourd'hui Bienvéo.fr a passé le cap du million de visiteurs uniques avec chaque jour 8 000 personnes qui se connectent. C'est un véritable succès qui témoigne de l'intérêt du grand public pour ce service. Depuis son lancement au niveau national, 300 organismes Hlm ont publié plus de 30 000 offres, avec actuellement plus de 7 000 offres actives dont 3 000 offres de vente et 1 800 concernant des logements neufs. Ce sont par ailleurs des internautes plutôt jeunes – près de 60% des visiteurs sont âgés de moins de 45 ans (36% ont entre 25 et 34 ans) – qui se rendent sur Bienvéo.fr, et pour 4 personnes sur 10 (39 %) depuis la version mobile.

Bienvéo.fr est un site destiné aux personnes qui recherchent un logement social – à la location ou à l'achat – un local commercial, un parking, un terrain,... Il est alimenté par les organismes Hlm qui souhaitent mieux faire connaître leurs offres disponibles. Il a été créé par l'Union sociale pour l'habitat, la structure qui regroupe l'ensemble des bailleurs sociaux en France.

L'USH, en collaboration avec ABC Hlm et le Fichier Commun du Rhône, a développé un module spécifique permettant de faire de la location active avec un principe de cotation des demandeurs.

La location active

Depuis le 30 avril 2019, les locataires HLM peuvent accéder à des offres de location dans le parc social réservées en ligne sur le site www.bienveo.fr, et déposer leur candidature sur une offre. C'est ce qu'on appelle la location active.

Pour pouvoir bénéficier du dispositif, **les locataires doivent remplir les trois conditions suivantes** :

- Avoir fait une demande de logement social dans le **Rhône**
- Être déjà **locataire du parc Hlm** et l'avoir indiqué dans leur demande
- Avoir créé leur compte sur www.bienveo.fr et avoir renseigné leur Numéro Unique Départemental de la demande qui commence par **069**

Les logements sont proposés à la location sur Bienveo.fr pour une durée déterminée, variant de 7 à 10 jours. Une fois ce délai passé, le Fichier Commun de la Demande du Rhône (porté par l'Association du Fichier Commun du Rhône, ce fichier contient les demandes de tous les demandeurs de logement social de la Métropole de Lyon et du Rhône) attribue des points à tous les demandeurs s'étant positionnés et informe le bailleur des candidatures ayant obtenu le plus de points. Le bailleur instruit alors par ordre de priorité les dossiers pour leur présentation en Commission d'Attribution des Logements. Ce **principe de cotation** permet aux bailleurs et aux autres réservataires participant à l'expérimentation de s'accorder sur des priorités communes en matière d'attributions et de reloger les demandes les plus prioritaires en premier.

Cette expérimentation a pour objectif de **renverser le processus d'attribution classique** : le locataire devient acteur de son relogement car ce n'est plus le bailleur social qui lui propose un logement mais c'est le demandeur lui-même qui se positionne sur un logement de son choix. De cette façon, le nombre de refus de logements après attribution devrait par la même occasion diminuer.

A noter : ce n'est pas le seul moyen pour obtenir un nouveau logement social puisque les bailleurs continuent de proposer des logements aux ménages qui en ont fait la demande.

L'expérimentation en détail

Dans la Métropole de Lyon, un nouveau dispositif est mis en place pour les locataires Hlm : la location active. Une partie des offres de logement mises en ligne sur Bienveo.fr sont réservées aux personnes qui habitent déjà un logement social et qui souhaitent déménager. Avec la location active, elles peuvent se positionner elles-mêmes sur les logements qui les intéressent.

1) Les conditions pour avoir accès à la location active

Pour consulter les offres réservées dans le cadre de la location active, il faut :

- 1) Être déjà logé dans le parc HLM
- 2) Avoir déposé une demande de logement social dans le Rhône et donc avoir un Numéro Unique Départemental de la demande qui débute par 069 (<https://logementsocial69.fr/fr/je-fais-ma-demande-en-ligne>)
- 3) Se créer un compte sur Bienveo.fr et renseigner le Numéro Unique Départemental de sa demande

Une fois connecté à son compte, les annonces en location active deviennent visibles et sont signalées par un logo spécifique. Les demandeurs peuvent alors les consulter et se positionner simultanément sur 3 annonces maximum.

2) Le principe de cotation

Le principe de cotation est celui d'une aide à la sélection des candidats pour le bailleur qui doit proposer le logement à au moins 3 candidats. Chaque candidature reçoit une note qui tient compte d'une série de critères de priorité. Plus les motifs renseignés dans le Cerfa sont jugés prioritaires, plus le candidat reçoit de points, selon la grille de cotation ci-contre. Seul le motif rapportant le plus de points est pris en compte.

L'ancienneté de la demande est également prise en compte : chaque mois d'ancienneté rapporte 1 point. De ce fait, plus le candidat attend depuis longtemps, plus il a de points.

Exemple : un candidat a indiqué dans sa demande de logement social qu'il souhaite se rapprocher de sa famille et que son logement est trop cher ; il a déposé sa demande il y a 1 an. Il reçoit 20 points pour le motif « logement trop cher » et 12 points de plus parce qu'il attend depuis 12 mois, soit au total $20 + 12 = 32$ points.

Points	Critères de priorité
75	Démolition
50	Sous-occupation aggravée (>2)
	Sur-occupation aggravée (>2)
	Violences familiales
40	Handicap
	Mutation professionnelle
	Rapprochement du lieu de travail
	Divorce, séparation
	Vente HLM
20	Sous-occupation (=2)
	Sur-occupation (=2)
	Regroupement familial
	Raisons de santé
	Logement trop cher
	Rapprochement équipements et services
10	Problèmes environnement et voisinage
	Rapprochement de la famille
	Futur mariage, concubinage ou pacs
	Assistant maternel ou familial
0	Autres motifs

Si les motifs indiqués dans sa demande ne correspondent pas à la réalité, le bailleur informera le candidat que sa candidature n'est pas prise en compte pour ce logement car sa cotation n'est pas juste et ce même s'il peut faire valoir d'autres motifs. Il est donc très important que les demandeurs renseignent correctement leur Cerfa de demande. Pour y apporter des modifications, ils peuvent procéder directement sur le Portail Grand Public (<https://www.demande-logement-social.gouv.fr/>) ou se faire aider par un bailleur, une mairie, une association, une MDM, etc. (<https://logementsocial69.fr/fr/j-ai-deja-une-demande>).

3) **Le statut des annonces**

Les annonces, selon l'étape de leur traitement, apparaissent sous plusieurs statuts :

- « **Ouverte aux candidatures** » : lorsqu'une annonce est publiée, elle apparaît sous ce statut pendant environ 7 jours (le compte à rebours s'affiche sur chaque annonce). Tant que l'annonce est ouverte aux candidatures, il est possible d'annuler sa candidature en cliquant simplement sur « Annuler ma demande ».
- « **En cours de traitement** » : lorsque le délai de 7 jours est écoulé, toutes les candidatures sont cotées et classées et il n'est plus possible de se rétracter. Tous les candidats sont informés par mail de leur position et du nombre total de candidats, permettant d'évaluer leur chance d'obtenir le logement. Seuls les candidats classés parmi les premiers seront contactés par le bailleur qui appelle d'abord le premier, puis le second, etc. jusqu'à ce qu'il ait 3 dossiers complets. C'est à cette étape qu'il leur propose éventuellement une visite du logement pour confirmer leur intérêt. Enfin, c'est la Commission d'Attribution des Logements qui décide lequel des 3 candidats reçoit le logement. Pour les candidats classés 11 ou plus, leur dossier ne sera pas étudié et ils pourront se repositionner dès que le logement aura été attribué.
- « **Attribuée** » : lorsque la Commission d'Attribution des Logements a attribué le logement à un des candidats, tous les candidats sont libérés et peuvent se repositionner sur d'autres offres (dans la limite de 3 positionnements simultanés). Les candidats ne sont pas informés du passage au statut « Attribuée », c'est à eux d'aller consulter leur compte pour voir où en est le traitement de l'offre.
- « **Annulée** » : il arrive parfois qu'un bailleur soit obligé de retirer une annonce, par exemple parce que la personne occupant le logement a annulé sa dédite ou parce qu'après l'état des lieux, le bailleur décide que d'importants travaux doivent être faits et que le logement ne pourra pas être occupé avant plusieurs mois. Dans ce cas, le bailleur peut annuler la proposition de logement. C'est le même statut qui s'affiche lorsque vous vous êtes vous-même rétracté d'une offre sur laquelle vous vous étiez positionné.

LANCEMENT

Mardi 30 avril 2019 : une quarantaine de logements sont d'ores et déjà proposés à la location et l'objectif est **d'atteindre au minimum 800 attributions par année** par cette nouvelle voie, contribuant à diminuer la pression de la demande sur le territoire métropolitain qui atteint aujourd'hui 6 demandes pour 1 attribution.

COMMUNICATION

Sur la Métropole de Lyon, un réseau de lieux d'accueil labellisés (www.logementsocial.69.fr) permettent d'informer les demandeurs de logement social déjà locataires du parc HLM, notamment lors de rendez-vous conseil individualisés d'environ 45 minutes. **Environ 250 demandeurs de mutation sont reçus en rendez-vous individualisé chaque mois.** Ce nombre devrait croître très prochainement avec la participation d'une trentaine de nouveaux acteurs au réseau d'accueil.

30 000 flyers seront distribués par l'ensemble des partenaires du logement social dans la Métropole de Lyon : les bailleurs Hlm, la Métropole de Lyon, les communes métropolitaines, Action Logement Services et les associations.

CHIFFRES CLES

67 101 demandeurs de logement locatif social au 1^{er} janvier 2018 dans la Métropole de Lyon, soit **6 demandeurs pour 1 attribution**. Le nombre de demandeurs déjà logés dans le parc HLM est d'environ **40%**, soit **26 791** demandes à cette date. Leurs motivations sont majoritairement en lien avec la **taille de leur logement qui n'est plus adaptée à la composition familiale (22%)** et en lien avec **le coût de leur logement (11%)**. **L'inadéquation du logement à l'état de santé ou au handicap** est également un important facteur de souhait de mutation **(8%)**.

Depuis de nombreuses années, les bailleurs et réservataires de la Métropole de Lyon sont très attentifs aux demandes de mutation de leurs locataires. Chaque année, **3 attributions sur 10 sont réalisées au profit des locataires du parc social**. Elles se font déjà majoritairement en interbailleur puisqu'environ 3 mutations sur 5 se font entre deux organismes HLM différents. Avec le nouveau dispositif, cette tendance devrait encore se renforcer.

CONTACT

Julie Druetz, chargée de projets – ABC Hlm

j.druetz@aura-hlm.org - 07 76 84 64 61