

**REGLEMENT INTERIEUR  
DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET  
D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DE LOGEMENTS**

**Règlement validé par le Conseil de Surveillance du 9 décembre 2020**

En application des dispositions de l'article L. 441-2 et R. 441-9 du code de la construction et de l'habitation, le Conseil de Surveillance de BATIGERE EN ILE DE FRANCE fixe les règles d'organisation et de fonctionnement des Commissions d'attributions des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) par l'adoption du présent règlement intérieur.

**I - COMPOSITION DES COMMISSIONS**

Selon les dispositions de l'article R. 441-9 du code de la construction et de l'habitation (CCH), le Conseil de Surveillance de BATIGERE EN ILE DE FRANCE constitue en raison de la dispersion géographique de son parc locatif neuf commissions d'attributions des logements et d'examen de l'occupation des logements, comprenant chacune six membres désignés par le Conseil de Surveillance.

a) Les membres des Commissions

Chacune des Commissions sera composée de la façon suivante :

Avec voix délibérative :

- cinq membres titulaires désignés par le Conseil de Surveillance. Le Conseil de Surveillance peut désigner un suppléant à ces cinq membres titulaires.
- un membre du Conseil de Surveillance élu représentant des locataires ou son représentant. Ce représentant sera désigné sur proposition des membres du Conseil de Surveillance élus par les locataires.
- le Préfet ou son représentant.
- le Président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de programme local de l'habitat (PLH) ou son représentant pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence.
- le Président du conseil de territoire des EPT de la métropole du Grand Paris.
- le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, pour l'attribution de ces logements.

Avec voix consultative :

- un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3 du CCH, désigné dans les conditions prévues par décret.
- les réservataires non-membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.
- les représentants des collectivités territoriales (Conseil Départemental, Conseil Régional) pourront assister sur leur demande aux réunions de la commission d'attribution lors de la présentation de candidatures sur des logements de leur contingent identifié.

- s'il y a lieu, pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance conclu en application de l'article L. 442-9 du CCH et comprenant l'attribution des logements, du Président de la Commission d'attribution de l'organisme mandant ou son représentant.
- les Maires d'arrondissement, ou leurs représentants des communes de Paris, pour ce qui concerne les logements attribués dans leur arrondissement.

En outre, le Président de la Commission peut, le cas échéant appeler à siéger à titre consultatif, un représentant des centres communaux d'action sociale ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements. Il peut également inviter toute personne dont il juge la présence utile.

#### b) Ressort géographique de compétence des Commissions

Le Conseil de Surveillance décide de la création de six commissions ainsi dénommées :

- Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements ayant compétence pour l'ensemble des logements gérés par la Direction Territoriale PARIS à Paris 18<sup>e</sup> ;
- Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements ayant compétence pour l'ensemble des logements gérés par la Direction Territoriale GRAND PARIS SUD à Gentilly ;
- Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements ayant compétence pour l'ensemble des logements gérés par la Direction Territoriale GRAND PARIS NORD basée à Argenteuil ;
- Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements ayant compétence pour l'ensemble des logements gérés par la Direction Territoriale ILE DE FRANCE EST basée à Neuilly Plaisance ;
- Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements ayant compétence pour l'ensemble des logements gérés par la Direction Territoriale ILE DE FRANCE SUD basée à Arpajon ;
- Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements ayant compétence pour l'ensemble des logements gérés par la Direction Territoriale VAL DE SEINE basée à Mantes La Jolie.

## **II - ORGANISATION DES COMMISSIONS**

Le présent règlement intérieur s'impose à l'ensemble des Commissions.

Aucune modification quant au fonctionnement, à l'organisation, la composition ou la durée des Commissions ne pourra intervenir sans que cette modification n'ait été approuvée et décidée par le Conseil de Surveillance.

Les six membres de chacune des Commissions élisent en leur sein à la majorité absolue, un Président.

Le Préfet, le Président de l'EPCI compétent en matière de PLH, le Maire ou leurs représentants ne peuvent être élus Président de la Commission. En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Le Président est nommé pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat de membre de Commission. Il est toujours rééligible. En cas d'empêchement ou d'indisponibilité de ce dernier, les membres présents élisent à la majorité absolue, le Président pour la réunion.

La fonction de membre de chaque Commission est exercée à titre gratuit et cela même pour le membre de la Commission qui en exerce la présidence.

Toutefois, et conformément à la décision du Conseil de Surveillance du 6 décembre 2000, les membres et conseillers percevront une indemnité de déplacement au titre de leur participation dont la somme forfaitaire a été fixée par ce même Conseil de Surveillance.

Les membres des Commissions sont désignés par le Conseil de Surveillance pour une durée de quatre ans.

### **III - FONCTIONNEMENT DES COMMISSIONS**

Conformément aux dispositions prévues à l'article L 441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, et après accord du représentant de l'Etat dans le département, la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements peut prendre une forme numérique ou dématérialisée en réunissant ses membres à distance.

Pendant la durée de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements numérique, les membres de la commission font part de leurs décisions de manière concomitante à l'aide de cet outil informatique garantissant un accès sécurisé, un choix libre et éclairé, la confidentialité des échanges, le respect de la vie privée des demandeurs et la possibilité, à tout moment et pour tout membre, de renvoyer la décision à une commission d'attribution physique.

Ainsi, un outil permettant une gestion numérique et physique des CALEOL dénommé « CALYPSO » a été développé par les sociétés du Groupe BATIGERE, dont BATIGERE EN ILE DE FRANCE.

« CALYPSO » permet pour les CAL physique ou numérique que chaque décision soit prise dans un laps de temps concomitant. Il garantit un accès sécurisé aux données, chaque utilisateur disposant d'un accès nominatif et restreint au périmètre sur lequel il doit voter. L'application permet en outre la gestion des mandats en cas d'absence d'un membre.

#### a) Commissions physiques :

Chaque Commission est réunie aussi souvent que nécessaire et au moins deux fois par mois durant les 1<sup>ères</sup> et 3<sup>ème</sup> semaine de chaque mois et uniquement un jour ouvrable travaillé (du lundi au vendredi inclus).

Le planning des réunions est établi annuellement ou semestriellement par le Président de la Commission puis transmis à chaque participant à la Commission.

Ce planning sera transmis aux membres de la Commission extérieurs à la Société, par courrier ou par tout autre moyen. Il n'est pas prévu d'autre convocation. Les représentants des collectivités territoriales ont la possibilité de prendre connaissance des dossiers les concernant en s'adressant dans les deux jours précédant la réunion, au Président de la commission.

Les réunions des Commissions se dérouleront :

- dans les locaux de la Direction Territoriale basée au 89 rue Damrémont à Paris 18<sup>ème</sup> (75018) pour la commission PARIS ;
- dans les locaux de la Direction Territoriale basée au 10 rue René Anjoly à Gentilly (94250) pour la commission GRAND PARIS SUD ;
- dans les locaux de la Direction Territoriale basée au 145 rue Michel Carré à Argenteuil (95100) pour la commission GRAND PARIS NORD ;
- dans les locaux de la Direction Territoriale basée au 6 rue Van Gogh à Neuilly Plaisance (93360) pour la commission ILE DE FRANCE SUD ;
- dans les locaux de la Direction Territoriale basée au 17 rue Victor Hugo à Arpajon (91290) pour la commission ILE DE FRANCE SUD ;
- dans les locaux de la Direction Territoriale basée au 2 allée des marronniers à Mantes la Jolie (78200) pour la commission VAL DE SEINE.

En cas de modification du lieu de réunion, les participants à la Commission en seront préalablement informés.

Comme pour les commissions d'attribution dématérialisées, lors des commissions physiques, les membres de la commission se prononcent sur les attributions nominatives par le biais de l'application « CALYPSO », alimentée par les collaborateurs de la société.

Ainsi, pour le bon fonctionnement des commissions physiques d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements, chaque membre dispose d'un accès individuel. Chaque membre de la CAL dispose donc d'un identifiant nominatif et d'un mot de passe lui permettant l'accès à l'application « CALYPSO ».

A l'initiative du Président, les commissions physiques pourront se tenir par l'usage d'un système de visioconférence et de l'outil « CALYPSO » garantissant ainsi un traitement transparent et conforme aux dispositions du présent règlement intérieur. Il appartiendra au Président d'en fixer les sites concernés.

Ces réunions s'organiseront sur la base d'un débat établi grâce à une connexion sécurisée (son, image, partage des documents) entre les membres présents dans les différents lieux, dans les locaux de la Direction Territoriale du territoire concerné permettant la retransmission continue et simultanée des échanges.

L'application « CALYPSO » permet l'édition d'un procès-verbal des attributions et des décisions prises, une fois les votes clôturés, pour être signé par le président de la commission.

#### b) Commissions dématérialisées :

Pour le bon fonctionnement des Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements numérique, chaque membre dispose d'un identifiant et d'un mot de passe lui permettant l'accès à l'application « CALYPSO ». En cas d'oubli du mot de passe, le membre de la Commission peut générer un nouveau mot de passe via l'outil. Le suppléant dispose également de son propre identifiant et mot de passe.

Les membres de la commission se prononcent sur les attributions nominatives par le biais de l'application « CALYPSO », alimentée par les collaborateurs de la société.

Afin de garantir la confidentialité des échanges et le respect de la vie privée des demandeurs, les membres de la Commission n'ont accès qu'aux dossiers relevant de leur périmètre. Le temps de vote est défini et les membres de la CAL disposent du même délai et peuvent donc voter de manière concomitante.

Chaque membre de la Commission a la possibilité de renvoyer un dossier en Commission d'attribution physique. Un calendrier des CAL est établi en début d'année et peut évoluer au cours de l'année, en respectant un délai de prévenance de 15 jours.

L'application « CALYPSO » permet l'édition d'un procès-verbal des attributions et des décisions prises, une fois les votes clôturés qui comprend la liste des dossiers ayant été examinés et la liste des votants pour être signés par le président de la commission.

#### c) Mandat

En cas d'empêchement ou d'indisponibilité d'un membre de la commission physique, celui-ci peut donner, par écrit, mandat à un autre membre de le représenter à une séance de la Commission physique. Chaque membre ne peut disposer, au cours d'une même séance, que d'un seul mandat.

Pour les commissions dématérialisées, ne peuvent avoir de mandat que les suppléants identifiés au préalable dans l'application « CALYPSO », c'est-à-dire ceux ayant donné lieu à un mandat écrit au préalable du début du temps de vote de la commission dématérialisée.

En cas d'empêchement du membre titulaire, le membre suppléant désigné par le Conseil de Surveillance peut siéger en remplacement au sein de la commission.

#### d) Quorum

La Commission physique ou dématérialisée ne délibère valablement que si trois membres ayant voix délibérative sont présents ou représentés, sans qu'il soit besoin que le Préfet, le Président de l'EPCI compétent en matière de PLH, le Maire ou leurs représentants soient présents. En cas d'empêchement du membre titulaire, le membre suppléant désigné par le Conseil de Surveillance peut siéger en remplacement au sein de la commission.

Pour le calcul du quorum et de la majorité, sont réputés également présents les membres qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication à condition que ceux-ci permettent leur identification et garantissent leur participation effective à la commission.

e) Délibérations

Chaque Commission décide à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, le maire de la commune où sont implantés les logements à attribuer dispose d'une voix prépondérante.

La Commission décide de l'attribution des logements de façon souveraine. Les décisions ne conduisant pas à l'attribution devront être motivées.

L'ordre du jour de la Commission relève de la seule compétence du Président de la Commission.

En début de séance, le Président indiquera le nombre de dossiers devant être examinés et les lieux de situation des logements concernés.

Le secrétariat de la Commission sera assuré par un membre désigné en début de séance par le Président.

Le secrétaire dressera un procès-verbal des attributions effectuées lors de la séance. Il sera revêtu de la signature du Président de la commission, du membre du Conseil de Surveillance élu par les locataires et du secrétaire, et sera déposé dans un registre conservé par la Société.

#### **IV - OBJET ET ATTRIBUTIONS DES COMMISSIONS**

a) Objet et attributions de la Commission

##### **Attribution des logements**

Les Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements ont pour objet l'attribution nominative de chaque logement locatif appartenant à la société, conventionné ou ayant reçu une aide de l'Etat, mis ou remis en location.

Les Commissions d'attributions des logements et d'examen de l'occupation des logements pourront aussi attribuer les logements non conventionnés. Ces derniers ne sont en principe pas présentés en commission préalablement à leur attribution qui est prononcée par les directeurs territoriaux avec l'accord du directeur relation clients. Les dossiers sont présentés alors pour information en commission d'attribution lors de la réunion qui suit la date d'attribution.

Pour chaque logement vacant, mis en service ou appelé à être disponible à la suite du départ du précédent locataire, chaque Commission étudie les dossiers des postulants en fonction des critères de sélection imposés par les dispositions légales et fixés par le Conseil de Surveillance dans un document intitulé "Politique d'attribution et critères de sélections", reproduit en annexe.

La Commission devra expressément respecter les modalités prévues et approuvées par le Conseil de Surveillance et contenues dans ledit document. Le Président est chargé de rappeler, le cas échéant, à la Commission de se référer audit document.

Sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, la Commission devra examiner au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. Il est fait exception à cette obligation quand elle examine les candidatures de personnes désignées par le Préfet en application du septième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation ou les candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article R. 331-25-1 du même code.

La Commission peut attribuer le logement en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus du logement par le candidat classé devant lui.

En cas d'insuffisance de candidats, le réservataire doit justifier par écrit de son impossibilité de présenter 3 candidats.

Dès lors que la société se trouve dans la situation de désigner elle-même le candidat elle s'attache, dans la mesure des possibilités, à présenter à la commission d'attribution 3 candidats.

La Commission est seule compétente pour attribuer les logements faisant l'objet d'un droit de réservation. En outre, le contingent de logements réservés en contrepartie d'une participation financière (entreprises, etc....) sera attribué prioritairement à des candidats présentés par les réservataires.

Les mutations de logements devront également faire l'objet d'un examen par la Commission dans les mêmes conditions que les attributions.

### **Examen de l'occupation des logements**

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements définies par décret, la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements examine les conditions d'occupation des logements signalés par BATIGERE EN ILE DE FRANCE, ainsi que l'adéquation de ces logements aux ressources des ménages. Elle formule des avis sur les offres de logement à faire aux locataires et peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

Cet examen périodique des locataires pour les logements devra avoir lieu tous les 3 ans à compter de la date de signature du contrat, afin de proposer "un logement adapté aux souhaits de l'occupant et ses capacités" dans les cas suivants :

- Sur-occupation telle que définie à l'article L 542-2 du code de la sécurité sociale,
- Sous-occupation telle que définie à l'article L 621-2 du code de la construction et de l'habitation,
- Départ de l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté au handicap,
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie, nécessitant l'attribution d'un nouveau logement adapté,
- Dépassement des plafonds de ressources applicables au logement occupé.

Si la Commission constate que le locataire est bien dans l'une de ces situations, elle définit les caractéristiques du logement dont il a besoin. Ensuite BATIGERE EN ILE DE FRANCE, en lien avec le locataire, examinera les possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

Les sanctions prévues aux articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 du code de la construction et de l'habitation restent applicables aux locataires concernés.

#### **b) Devoirs et obligations**

Les membres des Commissions sont tenus au devoir de réserve et de discrétion ainsi qu'au secret des délibérations.

Le Conseil de Surveillance peut révoquer à tout moment et remplacer tout membre représentant le Conseil de Surveillance de la Société.

Les Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements rendent compte de leur activité au Conseil de Surveillance de la Société au moins une fois par an.

### **Protection des données à caractère personnel**

Les Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements respectent la réglementation sur la protection des données à caractère personnel.

Compte tenu du caractère nominatif des demandes examinées et des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements sont tenues à la discrétion quant aux informations portées à leur connaissance et au contenu des débats échangés pendant les sessions.

Les documents remis en séance pour l'analyse des dossiers et la prise de décision doivent impérativement être laissés sur place. Aucune copie de dossier n'est possible en cas de gestion numérique des commissions.

c) Attributions d'urgence

A titre exceptionnel justifié par un motif d'urgence extrême, le Président de la commission d'attribution peut décider d'organiser l'accueil d'une personne ou d'une famille dans un logement.

Le caractère d'urgence est apprécié par le Président dans le respect des dispositions légales et réglementaires des conditions d'attribution d'un logement.

La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements prononce ultérieurement l'attribution du logement.

## **V – DECISIONS**

Pour ce qui concerne l'attribution des logements locatifs sociaux, l'Entreprise Sociale pour l'Habitat BATIGERE EN ILE DE FRANCE s'engage à respecter les prescriptions légales suivantes :

- Les conditions de ressources fixées par arrêté ministériel.
- Les réservations de logements au bénéfice de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs établissements publics, des établissements publics de coopération intercommunale, les employeurs, les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, les chambres de commerce et d'industrie, et les organismes à caractères désintéressés.
- L'attribution aux demandeurs qui se sont enregistrés selon la procédure du numéro unique.

Aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une commission d'attribution si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement et de la délivrance d'un numéro unique national qu'il s'agisse des personnes physiques ou morales mentionnées à l'article L. 442-8-1 du CCH.

Pour apprécier les ressources du ménage demandeur, la commission étudie le taux d'effort calculé selon le l'Arrêté du 10 mars 2011.

Sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, les commissions d'attribution prévues à l'article L. 441-2 du CCH examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. Il est fait exception à cette obligation quand elles examinent les candidatures de personnes désignées par le préfet en application du septième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 ou les candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article R. 331-25-1 du CCH.

Toute demande de logement qui générerait, en cas d'attribution, une situation de sous-occupation, fera l'objet, lors de sa présentation en CALEOL, d'une information spécifique sur le contexte local afin de permettre à la Commission de pouvoir justifier de cette attribution.

Pour chaque candidat, la commission d'attribution prend l'une des décisions suivantes :

- a) Attribution du logement proposé à un candidat.
- b) Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre faite dans les conditions de l'article R. 441-10 du CCH par le ou les candidats classés devant lui.
- c) Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une pièce justificative, relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R. 441-2-4-1 du CCH, est manquante au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution ; ce type de décision emporte l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution si la fourniture de la pièce dans le délai fixé par la décision d'attribution ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social du candidat.
- d) Non-attribution au candidat du logement proposé.
- e) Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social (d de l'article R 441-2-8 du CCH) ;

En cas de non-attribution, les motifs sont les suivants :

- Inadéquation du logement avec la composition familiale
- Inadéquation des ressources avec le logement
- Nécessité d'une évaluation sociale
- Nécessité d'un accompagnement social
- Orientation vers un logement accompagné
- Incohérence des pièces
- Besoin d'informations complémentaires
- Violence avec dépôt de plainte du bailleur
- Demande non éligible au contingent réservataire du logement
- Dépassement des plafonds de ressources sur le logement souhaité

En cas de mutation interne uniquement :

- Dégradation du logement actuel ou défaut d'entretien
- Non-respect des mesures d'apurement de la dette
- Logement actuel adapté
- Non-respect de l'usage paisible de la chose louée

Les candidats sont informés de la décision de la CAL. En cas d'attribution, la date de signature du bail est alors programmée.

En veillant à la mixité sociale des villes, des quartiers et des ensembles immobiliers, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements attribue les logements selon ces critères. L'énumération des priorités pour l'attribution n'obéit pas à un ordre préférentiel.

## **VI - TRANSPARENCE DES ATTRIBUTIONS**

Afin de garantir la transparence de l'ensemble du processus d'attribution, le règlement intérieur de la commission d'attribution qui définit les conditions dans lesquelles sont désignés les candidats, est un document public mis à la disposition de l'ensemble des demandeurs de logement et de toute autre personne qui en ferait la demande.



## ANNEXE AU REGLEMENT INTERIEUR DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DE LOGEMENTS DE BATIGERE EN ILE DE FRANCE

### POLITIQUE D'ATTRIBUTION ET DE PEUPLEMENT

En tant que bailleur social, nous assurons une mission d'intérêt général : nous avons vocation à garantir l'égal accès au logement de tous, sans à priori, y-compris pour ménages les plus fragiles, sans discrimination, en veillant à favoriser la mixité sociale. Nous voulons porter cette exigence forte comme une incitation à engager des processus innovants, et une opportunité pour favoriser les bonnes pratiques.

En réponse aux évolutions de notre environnement, notamment le contexte de paupérisation et de précarisation qui touche actuellement une partie des ménages, nous voulons répondre aux besoins de ménages par notre politique d'attribution, en articulant les orientations et enjeux locaux, les objectifs règlementaires mais aussi nos propres ambitions en matière de mutations.

Pour cela, nous veillons à :

- Proposer des logements qui correspondent aux besoins de ménages : que ce soit sur la typologie ou la localisation par exemple ;
- Prendre en compte la situation financière des ménages pour une bonne adéquation des ressources, dès l'attribution et en cas d'accident de la vie (*difficultés financières, problèmes de santé, ...*) ;
- Proposer un patrimoine performant ;
- Proposer des produits diversifiés dans un souci de parcours résidentiel ;
- Expérimenter des modes d'occupations diversifiés : résidences seniors, colocation, intergénérationnel, ...
- Maîtriser et assurer un suivi des charges.

Perspectives sur la stratégie de peuplement, y compris les publics fragiles

La loi n° 2017-86 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté promulguée le 27 janvier 2017 vise à promouvoir la mixité sociale et l'égalité des chances dans l'habitat et à améliorer l'équité et la gouvernance territoriale des attributions de logements sociaux.

En effet, cette loi entend favoriser le mieux vivre ensemble et lutter contre les phénomènes de « ségrégation territoriale » en réformant notamment les dispositifs d'attribution des logements sociaux.

Elle est venue préciser les objectifs et les critères d'attribution, redéfinir la liste des personnes prioritaires, instaurer une obligation d'attribuer un nombre minimum de logements à des ménages aux revenus très modestes en dehors des Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitat, le Conseil de Surveillance de BATIGERE EN ILE DE FRANCE définit les orientations applicables à l'attribution des logements dans le respect :

- Des dispositions légales,
- Des plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées,
- Des conventions de réservation,
- Des orientations fixées par les Conférences Intercommunales du logement et les conventions intercommunales d'attribution.

Le présent document complète le Règlement Intérieur des Commissions d'Attribution et d'Examen des Logements en définissant des objectifs pour :

- Garantir la transparence des attributions en affichant des règles compréhensibles, objectives et opposables,
- Affirmer la vocation sociale en assurant l'accès au logement des ménages prioritaires, en situation de mal logement et ou de précarité économique,

- Veiller aux équilibres sociaux dans son parc et dans les quartiers,
- Accompagner le parcours résidentiel des ménages du parc social.

Dans le cadre de sa politique d'attribution des logements, BATIGERE EN ILE DE FRANCE affiche sa volonté de communiquer clairement auprès des demandeurs de logements et de ses partenaires (Etat, collectivités locales, réservataires) sur les conditions d'accès dans son patrimoine.

## I- Cadre général

---

La politique d'attribution de BATIGERE EN ILE DE FRANCE vise à répondre aux enjeux suivants :

- Favoriser la mixité sociale dans les ensembles immobiliers et les quartiers, notamment par l'attribution hors quartiers priorité de la Ville (QPV) à des ménages du premier quartile et l'attribution en QPV à des ménages du deuxième et troisième quartile,
- Prendre en compte la situation économique et financière des ménages lors de leur entrée dans le logement, mais également tout au long de l'occupation du logement,
- Adapter les logements à l'évolution de la composition des ménages logés, qu'ils soient en sous ou en suroccupation,
- Accompagner les accidents de la vie et les difficultés financières des ménages,
- Dans le cadre de notre politique « BIEN VIEILLIR », favoriser le maintien dans les lieux des seniors, en leur proposant d'adapter leur logement, ou si nécessaire une mutation vers un logement plus adapté (Ex : logement en RdC, logement plus proche des services, logement PMR).

Le contenu de la politique d'attribution de BATIGERE EN ILE DE FRANCE et sa mise en œuvre s'appuient sur les éléments suivants :

- Le respect des orientations des politiques d'attribution locales (Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA), Plan Départemental d'Aide au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), Conventions de réservation des contingents préfectoraux).
- Notre participation aux différentes commissions locales dites « Pré-CALEOL », mises en œuvre dans le cadre des CIL,
- Notre participation aux pré-CALEOL avec les réservataires, quand elles sont en place,
- La prise en compte du classement du patrimoine dans le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP),
- Les diagnostics d'occupation, afin de veiller à l'équilibre de peuplement, à la mixité sociale et au bon fonctionnement des immeubles,
- Une analyse qualitative de la situation des ménages dans l'optique de proposer une solution la plus adaptée possible à la situation du ménage et à sa capacité contributive.

## II- Les objectifs d'attribution

---

L'attribution des logements sociaux poursuit plusieurs objectifs : participer à la mise en œuvre du droit au logement, favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers. La loi Égalité et Citoyenneté précise que la mixité sociale des villes et des quartiers doit permettre l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et favoriser l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des QPV.

La diversité de la demande constatée localement doit être prise en compte.

La politique d'attribution de BATIGERE EN ILE DE FRANCE répond à de multiples objectifs :

- La satisfaction des objectifs d'attributions des publics prioritaires, dont ceux issus du Droit au logement Opposable (DALO), puis les différents publics prioritaires ;
- La satisfaction des objectifs de mutation interne des bailleurs sociaux tels que définis dans la Convention d'Utilité Sociale (CUS), dans le cadre de sa politique de mobilité résidentielle ;
- Prendre en compte des orientations d'attribution des réservataires pour le parc réservé du bailleur ;
- Prendre en compte les équilibres de peuplement et le suivi de l'occupation pour favoriser la mixité sociale et le bien vivre ensemble.

### III- Critères d'attribution

---

Pour ce qui concerne l'attribution des logements locatifs sociaux, l'Entreprise Sociale pour l'Habitat BATIGERE EN ILE DE FRANCE s'engage à respecter les prescriptions légales suivantes :

- Les conditions de ressources fixées par arrêté ministériel.
- Les réservations de logements au bénéfice de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs établissements publics, des établissements publics de coopération intercommunale, les employeurs, les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, les chambres de commerce et d'industrie, et les organismes à caractères désintéressés.
- L'attribution aux demandeurs qui se sont enregistrés selon la procédure du numéro unique.

Aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une commission d'attribution si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement et de la délivrance d'un numéro unique national qu'il s'agisse des personnes physiques ou morales mentionnées à l'article L. 442-8-1 du CCH.

Les attributions sont prononcées en tenant compte :

- Du patrimoine,
- De la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage,
- De l'éloignement des lieux de travail,
- De la mobilité géographique liée à l'emploi,
- De la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs,
- Du montant de l'APL, RLS, ALS ou ALF auxquelles le ménage peut prétendre,
- Des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement hospitalier pour personnes âgées dépendantes (EHPAD),
- De l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

### IV- Public Prioritaire

---

Pour rappel, les différents publics prioritaires au sens réglementaire et des accords locaux en vigueur sont les suivants :

- Le caractère de droit au logement opposable (DALO),
- Les prioritaires au sens du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), article L.441-1,
- Les prioritaires au sens du Plan Départemental d'Aide au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD),
- Le contingent préfectoral,
- Les publics énoncés dans le cadre des Conférences Intercommunales du Logement (CIA) qui se composent d'objectifs d'attribution à des publics prioritaires,
- Les ménages relevant du 1<sup>er</sup> quartile, hors Quartiers Priorité de la Ville (QPV).

Conformément aux objectifs de la Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté et de la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, les attributions annuelles seront affectées à des personnes bénéficiant d'une décision favorable DALO, puis attribués prioritairement aux catégories de personnes définies à l'article L. 441-1 du CCH :

- a) Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap.
- b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code.
- c) Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale.
- d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition.
- e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée.
- f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne.

- g) Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code.
- g bis) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :
  - une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;
  - une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime.
- h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles.
- i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévu aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal.
- j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent.
- k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers.
- l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Une fois les critères légaux énoncés ci-dessus analysés, la CALEOL peut être amenée à examiner les situations suivantes nécessitant un traitement rapide :

- Les ménages relogés dans le cadre du renouvellement urbain,
- Les personnes dont le logement est voué à la démolition,
- Les personnes dont le logement actuel nécessite une rénovation lourde entraînant un blocage du logement sur une longue durée,
- Les personnes victimes de violence intra-familiale, ou externe, nécessitant un relogement,
- Les jeunes en début de parcours professionnel, en recherche d'autonomie ou souhaitant décohabiter du logement familial (en cas de politique spécifique),
- Les séniors en perte d'autonomie et/ou en sous-occupation, nécessitant un logement plus adapté,
- Les candidats en situation d'un accident invalidant,
- Les candidats nécessitant un rapprochement des lieux de soins en cas de traitement médical lourd et/ou de longue durée,
- Les ménages en difficulté financière souhaitant un logement moins cher et plus adapté à leurs capacités financières.

Ces critères peuvent être cumulatifs mais ne sont pas hiérarchisés. L'énumération des priorités pour l'attribution n'obéit pas à un ordre préférentiel.

En veillant à la mixité sociale des villes, des quartiers et des ensembles immobiliers, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements attribue les logements selon ces critères.

## **V- Critères de désignation des candidats en CALEOL**

---

Concernant le contingent propre à l'ESH BATIGERE EN ILE DE FRANCE, le chargé de commercialisation sélectionne les dossiers pour le passage en CALEOL sous la responsabilité de son responsable territoriale relation clients. Les dossiers relatifs aux logements réservés, sont communiqués par les réservataires.

Dans les deux situations (logement sur contingent propre ou logement réservé), il est tenu compte de l'ancienneté de la demande et des choix exprimés par les candidats.

Dans tous les cas, les attributions sont faites en respectant le droit des publics prioritaires conformément à l'article L. 442 – 2.3 de l'alinéa 7 du II du CCH.

La liste des dossiers examinés en CALEOL est arrêtée au plus tard deux jours avant la tenue de la CALEOL.

Il appartiendra au demandeur de produire les pièces justificatives énumérées par arrêté ministériel du 6 août 2018.

Les demandes de logements sont présentées par la personne en charge des attributions.

Pour chaque logement, il doit être proposé au moins trois candidats à moins d'insuffisance de la demande ou dans le cas de ménage en situation de droit au logement opposable (DALO, art R441-3 du CCH), en tenant compte de :

- L'ancienneté de la demande, pour les cas de mutation (interne ou externe),
- L'usage paisible du logement et le respect du règlement intérieur de l'organisme (pour les demandes de mutation interne uniquement),
- L'occupation d'un logement adapté au handicap sans qu'un occupant soit handicapé,
- Du respect des critères du réservataire, pour le parc réservé.

## VI- Analyse des dossiers en CALEOL

### ➤ Généralités :

Toute demande de logement fait l'objet d'un examen en fonction de l'occupation de chaque immeuble concerné et des éléments suivants :

- Connaissance parfaite de la situation du demandeur,
- Analyse de la capacité d'accueil,
- Prise en compte de l'ambiance urbaine des bâtiments,
- Etude de l'occupation du bâtiment et du quartier afin d'éviter la création de concentration des fragilités.

Toute demande de logement qui générerait, en cas d'attribution, une situation de sous-occupation, fera l'objet, lors de sa présentation en CALEOL, d'une information spécifique sur le contexte local afin de permettre à la Commission de pouvoir justifier de cette attribution.

Le réservataire peut déterminer un ordre de priorité pour les trois candidats transmis, les trois dossiers sont analysés et présentés à la commission d'attribution, cette dernière pouvant modifier l'ordre des candidats.

Dans l'hypothèse où le réservataire adresse les trois dossiers sans ordre de priorité, ce dernier est déterminé par les membres de la commission sur présentation des trois candidats selon les critères prioritaires définis dans l'article L. 441-1 : la date d'ancienneté de la demande et le degré d'urgence de la demande.

### ➤ Analyse de la capacité financière des ménages

Par ailleurs, et en complément des éléments ci-dessus, l'analyse de la capacité financière du ménage par rapport au logement sur lequel il pourrait être positionné est également un élément à prendre en compte.

Le taux d'effort, le reste-à-charge et le reste pour vivre permettent d'apprécier la capacité financière des ménages et de leur proposer un logement en adéquation avec leur solvabilité.

La méthode du calcul du taux d'effort est définie à l'article R 441-3-1 du code de la construction et de l'habitation :

- $Taux\ d'effort = [(loyer\ principal + loyer\ annexe + charges - RLS) - APL/AL] / ressources\ personnes\ vivant\ dans\ le\ foyer\ (au\ sens\ du\ CCH)]$
- $Reste\ à\ charge = [(loyer\ principal + loyer\ annexe + charges - RLS) - APL/AL]$
- $Reste\ à\ vivre = \{ [Ressources\ totales - (loyer + charges - RLS - APL)] / UC \} / 30\ jours$

Unités de Consommation = méthode INSEE/OCDE : adulte = 1 / adultes suivants et enfants de +14 ans = 0,5 / enfants -14 ans = 0,3
---

En adéquation avec la méthode de calcul du taux d'effort et du reste pour vivre, deux valeurs de référence sont

communément admises :

- 30% maximum pour le taux d'effort
- 10€/jour/UC pour le reste pour vivre tel que défini par l'INSEE

A noter que ces deux valeurs ne sont que des valeurs cibles la capacité financière des ménages se fait au regard du reste pour vivre. Ainsi, le taux d'effort peut atteindre 35% si le reste à vivre est suffisant.

## **VII- Politique en faveur de l'hébergement**

---

Pour mener à bien sa politique en faveur de l'hébergement, la Société BATIGERE EN ILE DE FRANCE s'appuie principalement sur les structures spécialisées du groupe BATIGERE, regroupées sous le label « Trait Social » :

- PRESENCE HABITAT, ESH spécialisée dans le logement PLA I et propriétaire de structures de logements accompagnés,
- COALLIA HABITAT, ESH PRESENCE HABITAT, ESH propriétaire de structures de logements accompagnés,
- AMLI, association gestionnaire d'établissements thématiques (résidences sociales, pensions de famille, résidence autonomes, Foyers de travailleurs migrants, CADA).

BATIGERE EN ILE DE FRANCE travaille également avec d'autres partenaires associatifs du territoire en charge de l'hébergement. Elle leur met à disposition des logements destinés à loger des publics de l'hébergement (Mineurs Non Accompagnés, personnes en souffrance psychologique, demandeurs d'asile...), ou des publics sortants de l'hébergement (ménages issus de la demande d'asile, sortants d'Hôpital Psychiatrique...).

## **VIII- Parcours résidentiels**

---

### ➤ **Sur et sous occupation :**

Les études d'occupation permettent à BATIGERE EN ILE DE FRANCE de détecter les ménages en situation de Sur ou Sous Occupation, afin d'être force de proposition pour les orienter vers des logements adaptés à leur composition familiale.

### ➤ **Mobilité professionnelle :**

La présence de BATIGERE EN ILE DE FRANCE sur la région francilienne et sur l'ensemble du territoire national au travers du réseau BATIGERE, permet de répondre au parcours résidentiel issu d'une mobilité professionnelle ou personnelle.

### ➤ **Accident de la vie et perte de ressources :**

La détection de difficultés pouvant amener à des situations économiques fragiles participe à la proposition d'accès à un logement du parc de l'organisme plus adapté.

### ➤ **Accès à la propriété :**

BATIGERE EN ILE DE FRANCE, au travers de son programme de vente de logements, facilite l'accès à la propriété de ses locataires avec une sécurisation financière. L'existence de filiales du Groupe sur le marché de l'accession sociale à la propriété et sur la location de logements intermédiaires offre des possibilités de parcours à l'ensemble de ses clients notamment ceux assujettis au Surloyer de Solidarité.

### ➤ **Mutations :**

Certaines mutations internes sont rendues obligatoires par la loi :

- En cas de réhabilitation : droit au relogement du locataire prévu par une disposition législative (art.13 de la loi du 1er septembre 1948)
- Droit du locataire de bénéficier d'un échange que le bailleur ne peut refuser (art.9 de la loi du 6 juillet 1989) :

- Obligation pour le bailleur de proposer un nouveau logement (article 61 de la loi du 25 mars 2009 : sous occupation ou logement adapté non utilisé).

Ces trois cas ne donnent pas lieu aux règles mentionnées ci-avant (délivrance d'un numéro unique, respect des plafonds de ressources, examen de trois candidats).

BATIGERE EN ILE DE FRANCE a adhéré au « pack mobilité », dispositif visant à favoriser la mobilité résidentielle dans le parc social francilien. Ce « pack mobilité » correspond à deux outils :

- le « Protocole Mutations » : vise à réaliser des mutations inter-réservataires en faveur des ménages prioritaires en situation de handicap, de vieillissement, de sur ou de sous-occupation, de mobilité professionnelle, ayant des difficultés dans le paiement de leur loyer ou dont les profils permettraient d'améliorer la mixité sociale au sein du territoire concerné.
- la bourse d'échange « Échanger Habiter » : permet aux locataires de devenir acteurs de leur parcours résidentiel. Chacun d'entre eux, dès lors que leur bailleur et le réservataire de leur logement sont parties prenantes de ce dispositif, peut s'inscrire sur cette plateforme Internet, chercher les logements qui correspondent à ses attentes et organiser par lui-même des visites avec les locataires intéressés par un échange.

Toutefois, la CALEOL statuera sur l'attribution de ces « droits à relogement » et sur les autres cas de mutations internes qui seront traités comme une première attribution.

Les choix exprimés par les demandeurs sont pris en compte, dans la mesure du possible, lors des désignations de demandes à examiner par la commission.

## **IX- Les droits de réservations en cours**

---

L'ensemble des réservataires de logements sont identifiés dans notre système d'information. Ainsi, dès connaissance du logement disponible chez un réservataire (livraison programme neuf ou préavis pour le parc existant), il reçoit l'information avec le délai de priorité pour proposer un ou des candidats. Pour certains réservataires, des rencontres sont en place pour présenter les différents dossiers des demandeurs. Le réservataire, en cas de dossiers multiples sur un logement, peut donner ses priorités que l'organisme s'engage à présenter en CALEOL.