



CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE

Pour la période 2019-2025

BATIGERE

VERSION AU 10 DECEMBRE 2019 - V4

SOMMAIRE

VISAS 4

<u>CHAPITRE 1.</u>	PRESENTATION GENERALE.....	5
	PRESENTATION DU GROUPE BATIGERE.....	6
1.1	Le Groupe BATIGERE, schéma de fonctionnement	6
1.2	Le Réseau BATIGERE	7
1.3	Présentation de BATIGERE	8
<u>CHAPITRE 2.</u>	PORTEE DE LA CONVENTION ET CADRE DE SA SIGNATURE....	9
1	CONCERTATIONS / ASSOCIATIONS MENEES.....	10
1.1	Délibérations prises par le Conseil de Surveillance	10
1.2	Démarches d'association des EPCI / EPT dotés d'un PLH ou tenus d'en faire un ou ayant la compétence habitat avec au moins un QPV et les communes:	10
1.3	Démarches de concertation avec les locataires.....	11
1.4	Actions auprès des services de l'État	11
2	OBJET, ARTICULATION AVEC LES CONVENTIONS EXISTANTES ET PERIMETRE PATRIMONIAL ...	12
2.1	Objet de la CUS	12
2.2	Durée de la CUS.....	13
2.3	Articulation avec les anciennes conventions.....	13
2.4	Le PSP	13
2.5	Les engagements de l'État	13
2.6	Périmètre patrimonial.....	13
2.7	Etat de l'occupation sociale des immeubles ou ensemble immobilier en QPV et hors QPV	15
<u>CHAPITRE 3.</u>	ENGAGEMENTS DE L'ORGANISME.....	21
	INTRODUCTION	22
1	POLITIQUE PATRIMONIALE ET D'INVESTISSEMENT	23
1.1	Développement de l'offre.....	26
1.2	Dynamique patrimoniale et développement durable.....	28
1.3	Politique de réhabilitation énergétique.....	30
1.4	Politique de vente.....	32
1.5	Performance de gestion.....	34
1.6	Politique en matière d'accèsion sociale à la propriété	35
2	POLITIQUE DE QUALITE DE SERVICE.....	36
2.1	Qualité de service rendu aux locataires	37
2.2	Favoriser l'accessibilité au logement	40
2.3	Prévention des l'impayé et lutte contre les expulsions	44
2.4	Maitrise des loyers et des charges	46
2.5	Dérogations aux plafonds de ressources.....	47
2.6	Supplément de Loyer de Solidarité (SLS).....	48
2.7	Démarches RSE et environnementales	48
3	POLITIQUE DE GESTION SOCIALE	50
3.1	Politique d'attribution	50
3.2	Politique en matière de mixité sociale	58
4	POLITIQUE MENEES EN FAVEUR DE L'HEBERGEMENT ET DU TRAIT SOCIAL	61
	Développement de l'offre d'insertion, d'hébergement et d'accueil temporaire	62
5	CONCERTATION LOCATIVE	63
5.1	Modalités de la concertation locative dans le cadre du PCL.....	64
5.2	Bilan des actions menées	64
5.3	Politique sociale et environnementale.....	65
5.4	Les actions mises en œuvre par BATIGERE :	68
5.5	Perspectives 2019	68

**CHAPITRE 4. LOYERS, SUPPLEMENT DE LOYER DE SOLIDARITE ET
PLAFONDS DE RESSOURCES.....70**

1	POLITIQUE DE LOYER	71
	La politique de loyers CUS I	71
2	POLITIQUE DE SUPPLEMENT DE LOYER DE SOLIDARITE	71
3	DEROGATIONS AUX PLAFONDS DE RESSOURCES.....	71

CUS « ACCESSION » : non concerné

CUS « Logements-foyers » : Intégré dans la CUS

VERSION AU 10 DECEMBRE 2019 - V4

Visas

ENTRE

L'État

Représenté par le Préfet de la Région Grand Est, Monsieur Jean-Luc MARX

D'une part

ET

BATIGERE, dont le siège social est 12 rue des Carmes à Nancy, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nancy sous le numéro 645 520 164, représentée par Michel CIESLA, agissant en qualité de Directeur Général de la société, nommé à cette fonction par le Conseil de Surveillance en date du 29/06/2017 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

D'autre part

ET

Le département de la Meurthe-et-Moselle, représenté par son Président, Monsieur Mathieu KLEIN

Le département de la Moselle, représenté par son Président, Monsieur, Monsieur Patrick WEITEN

Le département du Bas-Rhin, représenté par son Président, Monsieur Frédéric BIERRY

Le département du Haut-Rhin, représenté par sa Présidente, Madame Brigitte KLINKERT

Le département de la Savoie, représenté par son Président, Monsieur Hervé GAYMARD

La métropole du Grand Nancy, représentée par son Président, Monsieur André ROSSINOT

La communauté de communes du Bassin de Pont-à-Mousson, représentée par son Président, Monsieur Henry LEMOINE

La communauté de commune du Bassin de Pompey, représentée par son Président, Monsieur Laurent TROGRIC

La communauté d'agglomération de Longwy, représentée par son Président, Monsieur Christian ARIES

La métropole de Metz, représentée par son Président, Monsieur Jean-Luc BOHL

La communauté d'agglomération de Portes de France-Thionville, représentée par son Président, Monsieur Pierre CUNY

La communauté d'agglomération de Forbach Porte de France, représentée par son Président, Monsieur Laurent KALINOWSKI

La communauté d'agglomération du Val de Fensch, représentée par son Président, Monsieur Michel LIEBGOTT

La communauté de communes du Pays Orne-Moselle, représentée par son Président, Monsieur Lionel FOURNIER

La communauté de communes Rives de Moselle, représentée par son Président, Monsieur Julien FREYBURGER

L'Eurométropole de Strasbourg, représentée par son Président, Monsieur Robert HERRMANN

La communauté d'agglomération de Haguenau, représentée par son Président, Monsieur Claude STURNI

La communauté de communes du canton d'Erstein, représentée par son Président, Monsieur Jean-Marc WILLER

La communauté d'agglomération de Colmar, représentée par son Président, Monsieur Gilbert MEYER

La communauté de communes Moselle et Madon, représentée par son Président, Monsieur Filipe PINHO

Collectivités territoriales qui ont fait connaître leur souhait de signer la présente convention

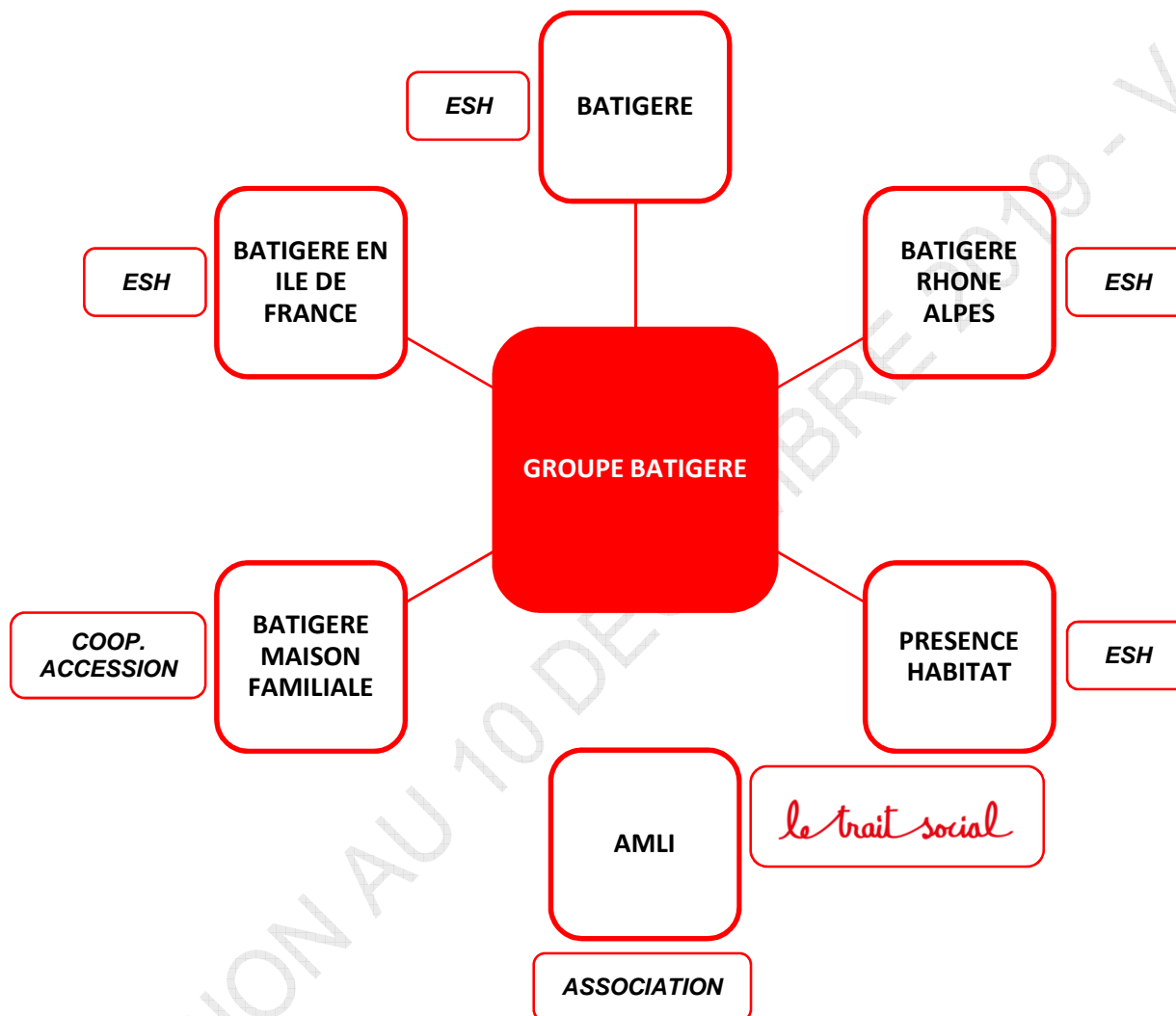
CHAPITRE 1.
PRESENTATION GENERALE

VERSION AU 10 DECEMBRE 2019 - V4

Présentation du Groupe Batigère

1.1 Le Groupe BATIGERE, schéma de fonctionnement

Le groupe BATIGERE compte, au 1^{er} janvier 2019, quatre ESH : BATIGERE, PRESENCE HABITAT, BATIGERE EN ILE DE FRANCE et BATIGERE RHONE-ALPES.



La gouvernance du groupe BATIGERE s'effectue au sein d'un Directoire, instance représentative des sociétés du groupe. Pour chaque ESH, un Conseil de Surveillance ou un Conseil d'Administration assure également la gouvernance.

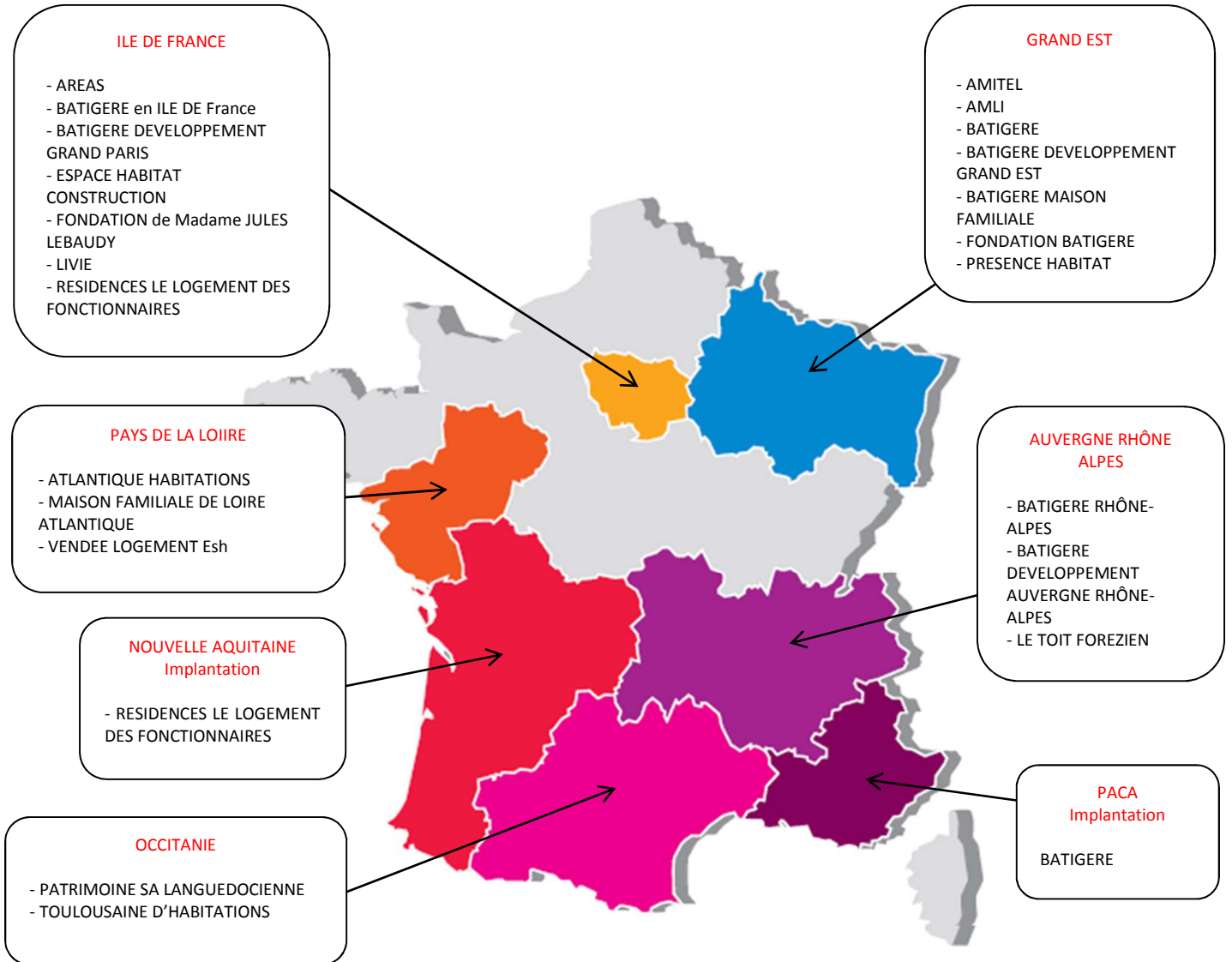
Les éléments stratégiques du groupe et de BATIGERE seront déclinés dans la CUS pour chaque thématique abordée.

La Convention d'Utilité Sociale, objet du présent document, traduira notre engagement pour l'ensemble des politiques recommandées.

1.2 Le Réseau BATIGERE

Le groupe BATIGERE se caractérise également par le Réseau BATIGERE auquel plusieurs structures adhèrent.

La carte ci-dessous représente les implantations territoriales du Réseau au 1er janvier 2019 :



Appuyées par plus de 2 000 collaborateurs, les ESH adhérentes au Réseau BATIGERE interviennent en tant que partenaires aux côtés des collectivités locales et des entreprises sur leurs territoires d'implantation.

Aujourd'hui, l'ambition du Réseau est d'intervenir là où les besoins sont les plus forts, dans les zones tendues en soutien des collectivités et en apportant ou en développant des réponses adaptées aux problématiques détectées. Pour mieux répondre aux enjeux des territoires dans le domaine de l'habitat, le Réseau BATIGERE s'est doté de structures évolutives, réactives et à l'écoute de ses parties prenantes.

Ainsi, les GIE mettent à disposition des structures adhérentes, une plateforme de compétences partagées composée d'experts et de ressources dédiées. C'est ainsi que dans les régions d'Île de France, du Grand-Est et du Grand-Lyon, des GIE territoriaux proposent des services et un accompagnement spécifiques indispensables pour répondre aux enjeux de productions et de réhabilitation du patrimoine des sociétés adhérentes.

Enfin, les équipes du Réseau BATIGERE et ses sociétés membres s'engagent chaque jour aux côtés des partenaires locaux sur la qualité et la diversité des services rendus en réalisant un accompagnement personnalisé de ses locataires afin de contribuer quotidiennement « au mieux vivre ensemble ».

134 000 logements
9 Organismes Hlm
3 GIE
4 Coopératives
2 Fondations
3 Associations
1 société de logement intermédiaire

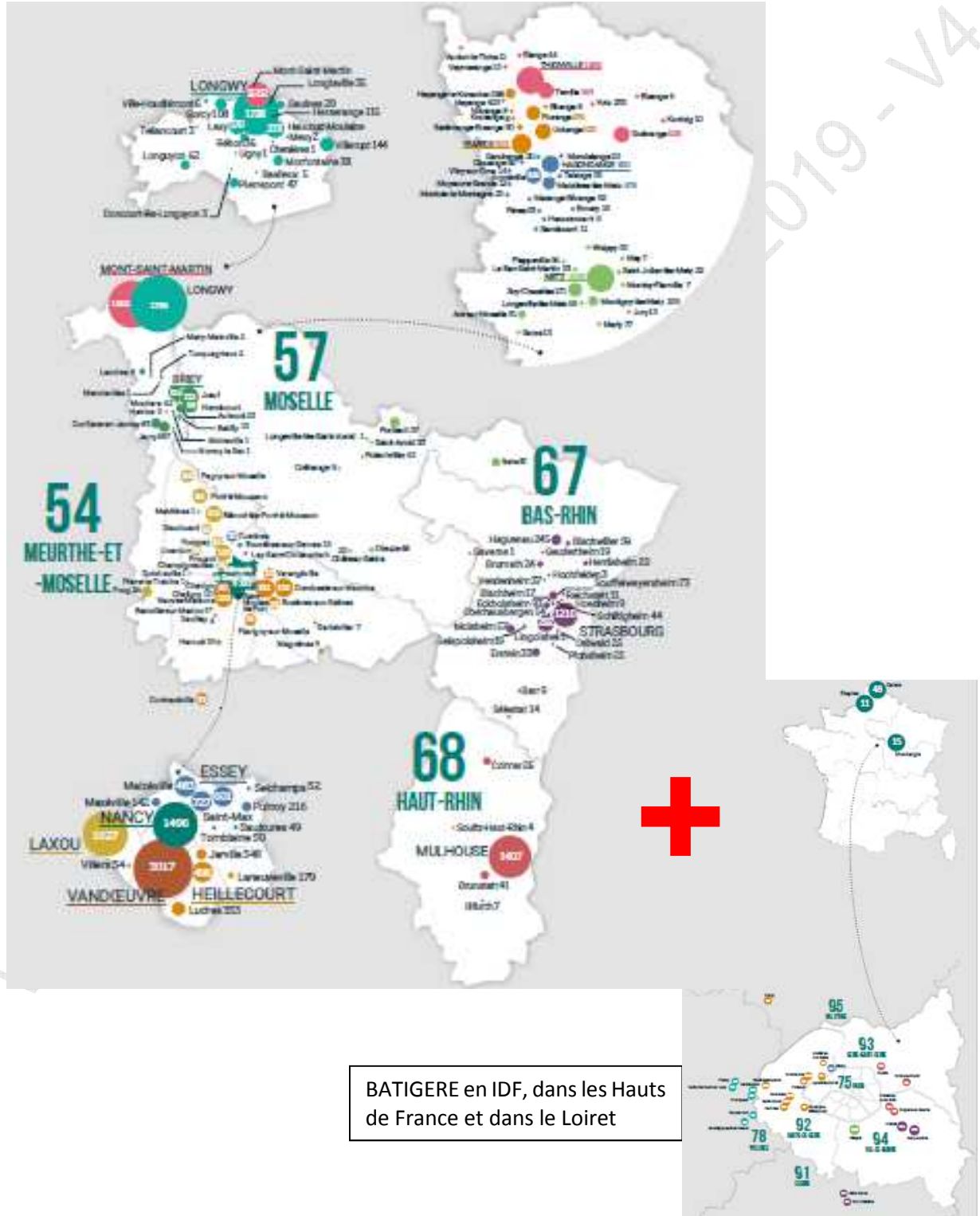
BATIGERE

1.3 Présentation de BATIGERE

BATIGERE est une ESH dont la gouvernance est assurée par un Conseil de Surveillance. Son patrimoine se compose de 34 782 logements au 31-12-2018, implantés sur 184 communes.

Pour sa gestion, le patrimoine est couvert par 4 délégations territoriales qui pilotent 13 agences et 4 antennes. 61% des 396 collaborateurs salariés de l'ESH sont affectés à cette gestion de proximité.

BATIGERE en GRAND-EST



BATIGERE en IDF, dans les Hauts de France et dans le Loiret

CHAPITRE 2.
**PORTEE DE LA CONVENTION ET
CADRE DE SA SIGNATURE**

1 Concertations / associations menées

1.1 Délibérations prises par le Conseil de Surveillance

Date	Objet
29-06-2017	Délibération du Conseil d'Administration de BATIGERE portant sur l'approbation de l' engagement de la procédure d'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale (annexe 5.1)
21-12-2018	Délibération du Conseil de Surveillance de BATIGERE portant sur l' approbation du Plan Stratégique de Patrimoine (annexe 1) en application des articles L.411-9 et R.445-2 du Code de la Construction et de l'Habitation
28-06-2019	Avis favorable consécutif au point d'avancement réalisé sur demande du Conseil de Surveillance (annexe 5.2)
20-12-2019	Adoption du projet de Convention d'Utilité Sociale, en application de l'article R.445-2-6 du Code de la Construction et de l'Habitation et autorisation donnée au Directeur Général de signer ladite Convention d'Utilité Sociale (annexe 5.3)

1.2 Démarches d'association des EPCI / EPT dotés d'un PLH ou tenus d'en faire un ou ayant la compétence habitat avec au moins un QPV et les communes:

Les démarches d'association des collectivités locales se sont tenues de juin 2019 à décembre 2019. 17 collectivités locales ont été rencontrées, dont 16 dotées d'un PLH ou tenus de se doter d'un PLH, ayant la compétence Habitat et au moins un QPV ou ETP et 4 départements.

Date	Participants / Destinataires ?	Objet
28-07-2017	EPCI signataires ou non	Envoi de la délibération d'engagement de la démarche CUS
	Départements d'implantation	Envoi de la délibération d'engagement de la démarche CUS
24-05-2019	EPCI et Départements associés	Invitation à la Réunion d'association des PPA
26-06-2019	Voir liste d'émargement en annexe 7	Réunion d'association des PPA
28-08-2019	Conseil Départemental du Bas-Rhin à BATIGERE	Réception d'un courrier demandant l'ajout de précisions au document de CUS
28-11-2019	Métropole du Grand Nancy	Balayage des engagements pris sur le périmètre de la métropole, ajustement de certains indicateurs
03-12-2019	Eurométropole de Strasbourg à BATIGERE	Réception d'un mail demandant l'ajout de précisions au document de CUS
12-12-2019	Eurométropole de Strasbourg	Balayage des engagements pris sur le périmètre de la métropole
10-12-2019	EPCI et conseils départementaux ayant émis le souhait d'être signataires de la CUS	Envoi du projet de CUS dans sa dernière version pour signature du représentant autorisé

1.3 Démarches de concertation avec les locataires

La réunion du 27 mai 2019 a été consacrée à la concertation des locataires sur l'état du service rendu et les engagements pris en matière de gestion sociale.

Date	Qui	Objet
27-05-2019	Associations affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, Représentant des associations de locataires ayant obtenu plus de 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections, administrateurs élus représentant des locataires	Réunion de concertation sur : - l'état du service rendu - engagements pris en matière de gestion sociale - les modalités de la concertation locative
	Administrateur locataire du Conseil de Surveillance	Présentation du projet de Convention d'Utilité Sociale
27-05-2019	Voir liste d'émargement en annexe 6	Réunion de concertation des associations (CCL)

1.4 Actions auprès des services de l'État

Les démarches d'association se sont tenues de mai 2019 à décembre 2019.

Date	Qui	Objet
27-05-2019	DREAL, DDT Moselle et Meurthe-et-Moselle, DDCS Moselle et Meurthe-et-Moselle, à l'initiative de la DREAL	Présentation générale des attendus de la démarche Point de situation concernant l'avancement du projet Point de situation réglementaire
20-11-2019	DREAL, DDT Moselle et Meurthe-et-Moselle, suite retour DREAL sur le projet reçu le 8-11-2019	Suite au retour de la DREAL sur le projet de CUS, reçu le 8-11-2019 par BATIGERE, échange portant sur l'ajustement du document dans l'optique d'une signature avant le 31-12-2019. Prise en compte du Décret n° 2019-801 du 26 juillet 2019 et de l'Arrêté du 14 août 2019

2 Objet, articulation avec les conventions existantes et périmètre patrimonial

2.1 Objet de la CUS

L'article L. 445-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) fait obligation aux organismes de logements sociaux de signer avec l'Etat une **Convention d'Utilité Sociale** pour la **période 2019 – 2025**. 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 d'Utilité Sociale (CUS) a pour objet de fixer les droits et les obligations des parties prévus dans la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 modifiée par les dispositions de la loi « ELAN » du 23 novembre 2019.

Elle porte, à la date de sa signature, sur les logements dont BATIGERE est propriétaire, hors Ile-de-France.

En effet, dans le cadre de l'élaboration de son projet de CUS, BATIGERE n'a pas souhaité présenter d'objectifs pour son patrimoine en Ile-de-France, confié en mandat à la société BATIGERE-EN-ILE-DE-FRANCE, ESH du Groupe BATIGERE qui a obtenu le report de sa CUS en raison de la fusion des entités qui la constituent aujourd'hui (BATIGERE ILE DE France, NOVIGERE et SOVAL).

BATIGERE-EN-ILE-DE-FRANCE n'était donc pas, dans le temps de l'élaboration de la convention, en capacité d'accompagner BATIGERE, ni dans l'élaboration de ses engagements sur ce territoire, ni pour mener les associations et concertations avec les parties prenantes.

S'ajoute à cela le fait que le Groupe BATIGERE considère le patrimoine de l'ESH BATIGERE comme s'inscrivant dans une stratégie globale du Groupe BATIGERE en Ile-de-France portée par « BATIGERE en ILE-DE-FRANCE » (35 000 logements).

En conséquence, pour répondre à ses obligations, BATIGERE demande la possibilité d'introduire les engagements concernant son parc en Ile-de-France par l'intermédiaire d'une notification au Préfet de Région signataire de sa convention. Cette notification interviendra après que la CUS de l'ESH BATIGERE en ILE-DE-France aura été déposée auprès de l'autorité compétente de son territoire (avant le 31 décembre 2020 selon le calendrier connu à ce jour). Cette partie de la CUS BATIGERE, consacrée à ses mandats franciliens, respectera les modalités d'élaboration réglementaires, notamment la concertation des associations représentatives des locataires et l'association des collectivités territoriales locales.

Aussi, en accord avec la DREAL, il est convenu que « si la politique mise en œuvre en IDF induisait des modifications sur la stratégie globale de BATIGERE et conduisait à réviser certains engagements sur les autres territoires d'intervention, BATIGERE s'engagerait alors à procéder à la rédaction d'un avenant ». Les collectivités associées d'Ile-de-France seront destinataires d'un courrier pour leur préciser les modalités d'association et d'actualisation de la CUS ainsi convenues.

Pour ces raisons, au moment de sa signature, la CUS BATIGERE ne portera que sur 31 339 logements.

Entrent également dans le champ de la CUS, les **logements-foyers** et les **résidences sociales** qui constituent une catégorie autonome : BATIGERE est propriétaire d'un seul foyer de 85 chambres, livré en 2016 à Haguenau et géré par l'association AMITEL. Les autres foyers de l'ESH ont été vendus à Présence Habitat en 2018.

BATIGERE ne dispose pas d'offre de logements produits à des fins d'**accession sociale à la propriété**, cette activité étant portée par une filiale dédiée du groupe BATIGERE, BATIGERE MAISON FAMILIALE. En revanche, elle peut appuyer BATIGERE MAISON FAMILIALE pour récupérer des programmes qui n'auraient pas été commercialisés ou participer à du relogement.

2.2 Durée de la CUS

La présente convention est conclue pour une durée de 6 années. Elle prend effet au 1er juillet 2019, les indicateurs ont pris effet au 1^{er} janvier 2019.

La convention sera renouvelée par périodes de 6 années ; le renouvellement permettra de procéder à des avenants à la présente convention.

A défaut de renouvellement, les conditions issues de l'application des engagements en matière de gestion sociale pour les volets loyers, surloyers et plafonds de ressources en vigueur au terme de la convention restent en application.

2.3 Articulation avec les anciennes conventions

La CUS ne met pas fin au système existant de conventionnement à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) par programme.

Les engagements qui sont de même nature que ceux figurant dans les conventions APL, s'y substituent sans qu'il soit nécessaire de les formaliser par des avenants aux conventions APL en cours.

Les engagements des conventions APL de nature différente aux engagements figurant dans la CUS ou auxquels il n'a pas été dérogé demeurent applicables.

2.4 Le PSP

Conformément à la loi du 27 janvier 2017, BATIGERE dispose d'un Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) approuvé ou actualisé datant de moins de 3 ans à l'entrée en vigueur de la présente convention. Il a été approuvé le 21 décembre 2018 par le Conseil de Surveillance.

2.5 Les engagements de l'État

La Société bénéficiera de l'abattement de la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties, prévu à l'article 1388 bis I du CGI, pour la durée de la présente convention.

La liste des 9 651 logements situés en Quartiers Prioritaires de la Ville mentionnés à l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine est annexée à la présente convention.

2.6 Périmètre patrimonial

Une situation au 31 décembre 2018 des caractéristiques du parc et de son occupation est présentée dans l'état des lieux initial en annexe 2.

2.6.1. Patrimoine concerné

Le patrimoine concerné se compose des 31 339 logements dont BATIGERE était propriétaire au 31 décembre 2018, tenant compte de la réserve émise au Chapitre 2 2.1, réparti comme suit :

- Délégation territoriale Meurthe et Moselle SUD : 11 126
- Délégation territoriale Meurthe-et-Moselle NORD : 5 284
- Délégation territoriale Moselle : 11 080 (dont 59 logements dans les Hauts de France)
- Délégation territoriale Alsace : 3 834
- Ile de France : 3 443

BATIGERE est également propriétaire de 15 logements (aujourd'hui vacants) dans le Loiret consécutivement à une acquisition en bloc et a engagé une politique de développement dans le Sud-Est avec la reprise en gestion de premiers logements en Savoie courant 2019.

Le parc se compose de 14% de logements individuels et 86% de logements collectifs. Le taux de rotation moyen est de 9,82% (10,1 % si l'on ne prend en considération que le Grand-Est) tandis que la vacance de plus de 3 mois des logements en exploitation représente 0,88%.

La diversité des financements est fonction de l'histoire de la société sur ses territoires d'implantation. En considérant la société dans son ensemble, 81% des logements sont des PLUS – PLAI et équivalents. Si on ne considère que les territoires du Grand-Est, le pourcentage monte à 88%.

A fin décembre 2018, 2,13% des ménages s'acquittent d'un SLS et 45% bénéficient d'aides au logement (48% si l'on ne considère que le Grand-Est).

En conséquence d'une politique de vente engagée dès la fin des années 80, BATIGERE dénombre 1270 logements en copropriété, soit 4% du parc.

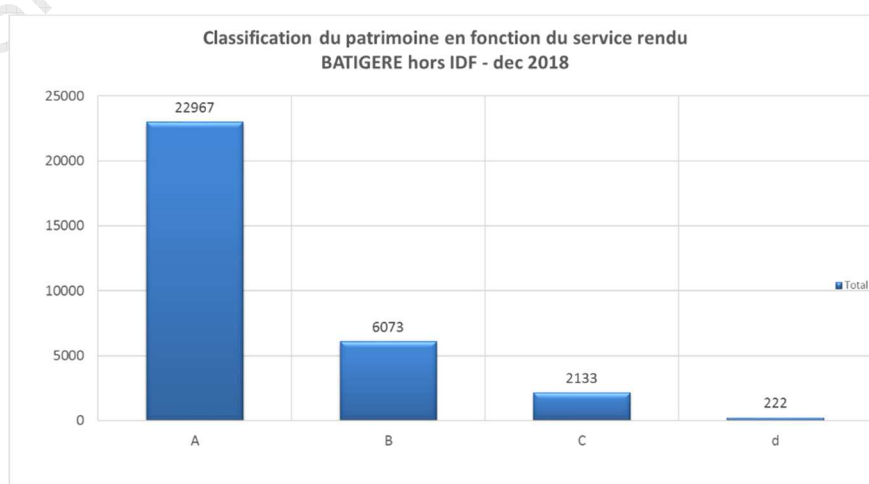
2.6.2. Classement du patrimoine en matière de qualité de service rendu

La classification du patrimoine de BATIGERE selon l'état du service rendu repose sur le résultat d'évaluation de l'attractivité des immeubles réalisée dans le cadre du PSP. Cette évaluation s'est appuyée sur la notation de critères « produit » et « marché » appliquée aux ensembles immobiliers. Dans le cadre de l'élaboration de la CUS, cette classification a fait l'objet de ré-objectivations, réalisées à la marge par la Direction des Activités Locatives, afin d'accentuer la prise en considération de la commercialité des ensembles ainsi que les différences de tension de marché entre les territoires.

Il a été décidé de segmenter le patrimoine en 4 tranches (A, B, C et D) :

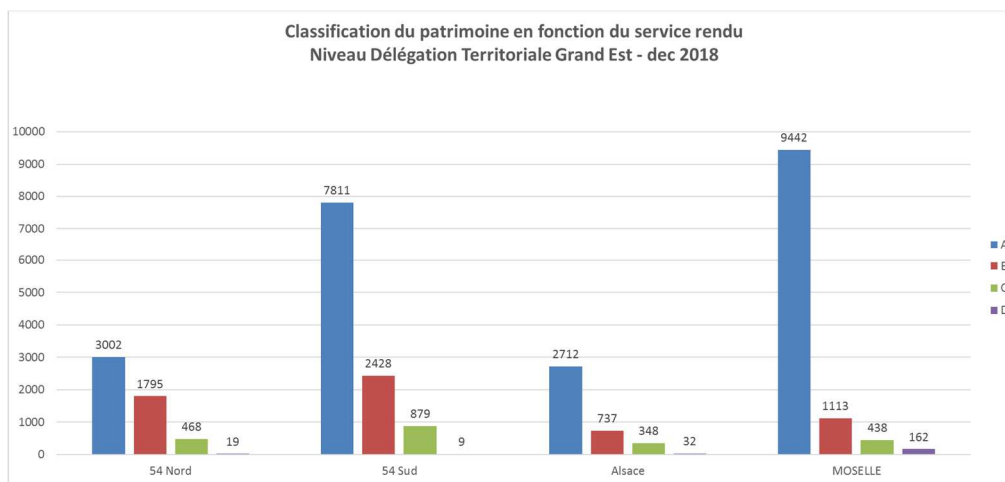
Catégorie de SR	Borne inférieure	Borne supérieure
A	70%	100%
B	60%	70%
C	40%	60%
D	0%	40%

a) Classification du patrimoine au niveau ESH (BATIGERE région Grand-Est, hors IDF) :



BATIGERE présente un patrimoine classé en majorité dans les meilleures catégories de service rendu. Cette situation résulte d'une politique immobilière ambitieuse d'un point de vue technique mais également de l'importance accordée par la société à l'implantation de ses ensembles immobiliers : les secteurs de développement prioritaires sont inscrits sur des axes économiquement dynamiques et les implantations tiennent compte des commodités d'accès aux services pour les locataires.

b) Classification du patrimoine par Délégation Territoriale :



Le classement présente des résultats semblables sur les quatre délégations du Grand-Est.

Le détail de la classification du patrimoine par ensemble immobilier vous est proposé en annexe 2.

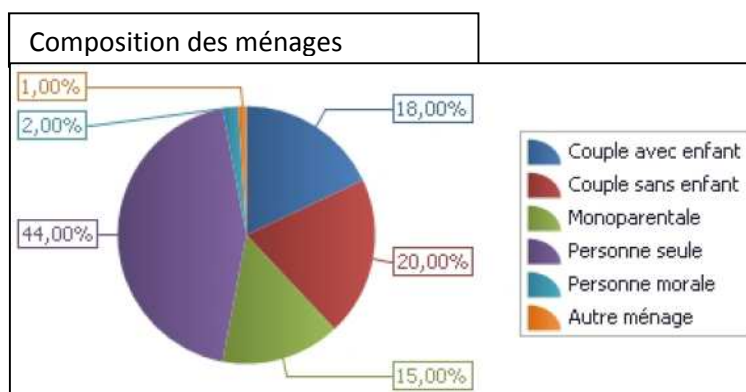
2.7 Etat de l'occupation sociale des immeubles ou ensemble immobilier en QPV et hors QPV

Pour rappel, la loi Egalité et Citoyenneté prévoit l'élaboration d'un **état des lieux de l'occupation sociale** des immeubles, que vous trouverez en pièce jointe, comprenant à minima, en et hors des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) :

- Les **ressources des ménages**,
- La **composition des ménages**.

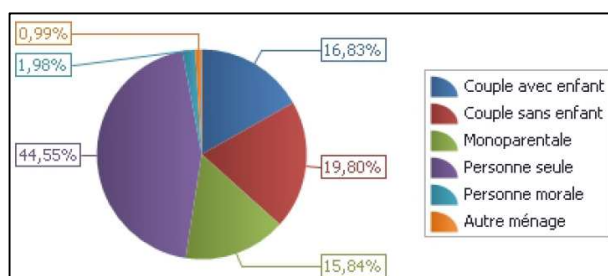
Sur la base des données contenues dans son observatoire de l'occupation « GeO », BATIGERE vous propose, en complément, une synthèse des caractéristiques principales de l'occupation sociale des ensembles immobiliers, hors IDF, en et hors QPV :

2.7.1 STRUCTURES FAMILIALES

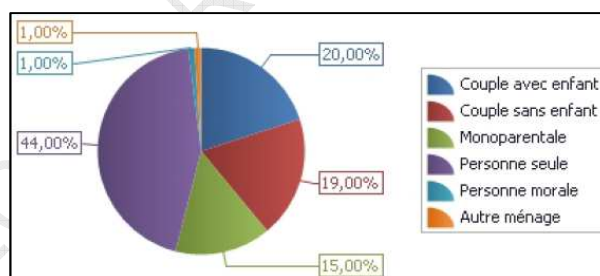


- Une grande majorité des ménages est constituée de personnes seules, 13 276 ménages sur les 29 852 ménages présents au 31-12-2018 (44,5%)
- Les familles monoparentales sont au total 4 547 (15,2%)

Hors QPV :



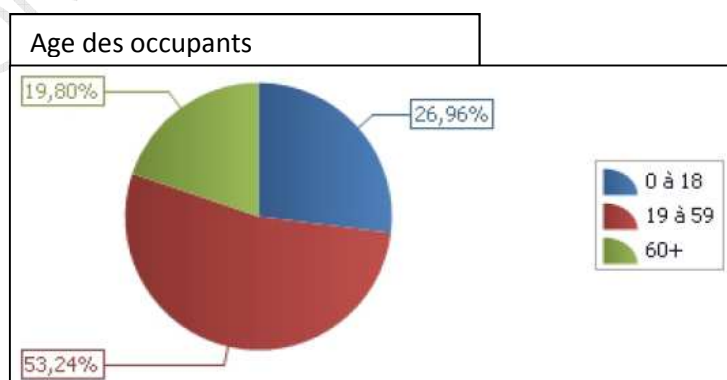
En QPV :



La répartition des ménages par structure familiale est globalement similaire hors QPV et en QPV.

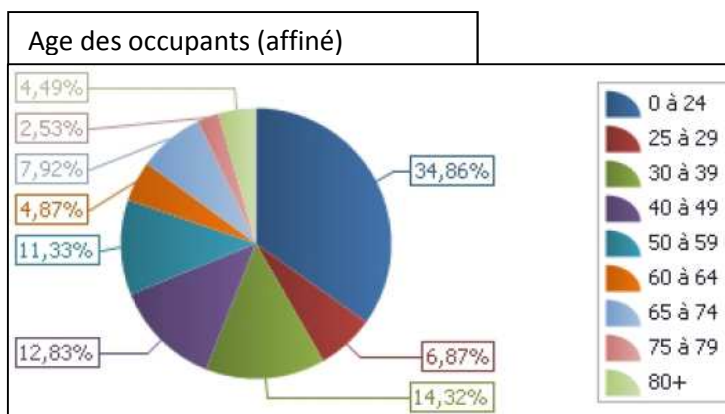
La taille des ménages est légèrement supérieure en QPV avec 2,3 personnes contre 2,1 personnes hors QPV.

2.7.2 AGE DES OCCUPANTS

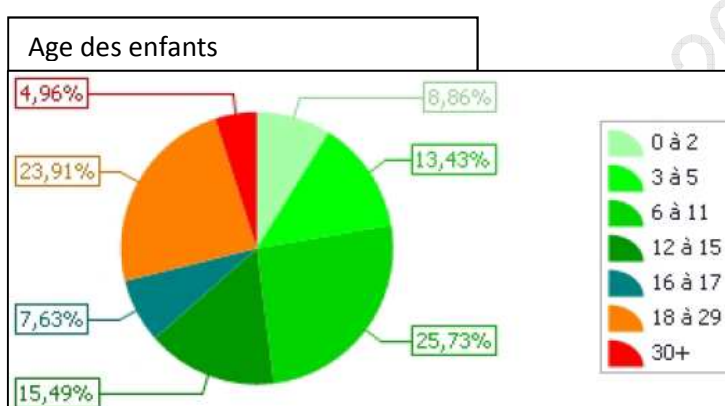


20% des occupants ont plus de 60 ans, ce qui correspond à 12 851 des 64 909 occupants au 31-12-2018.

La situation est quasi identique hors et en QPV.

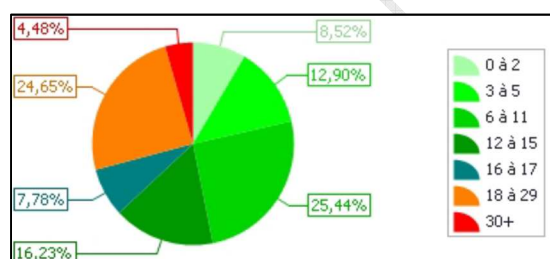


Parmi les plus de 60 ans, la part des plus de 80 ans est importante, avec plus de 2 900 occupants (4,5%). Sur ce point également, la proportion d'occupants de plus de 80 ans est comparable hors et en QPV.

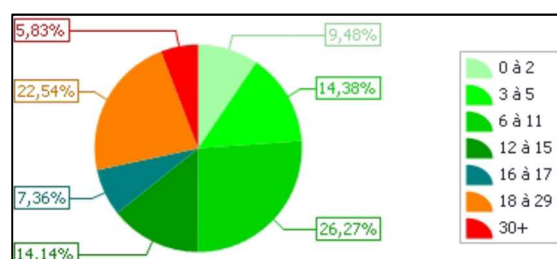


S'agissant des enfants, on constate une répartition équilibrée par tranche d'âge à l'échelle de la société, en revanche, il existe des différences entre les quartiers non prioritaires et les QPV :

Hors QPV :

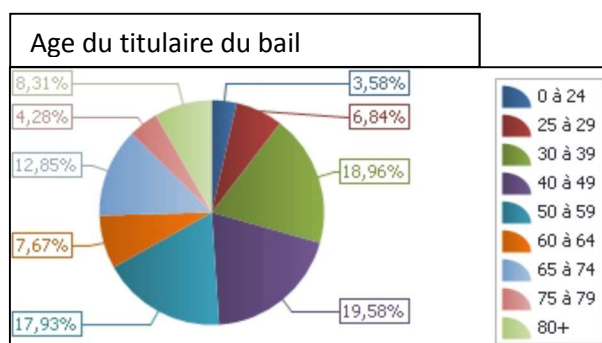


En QPV :



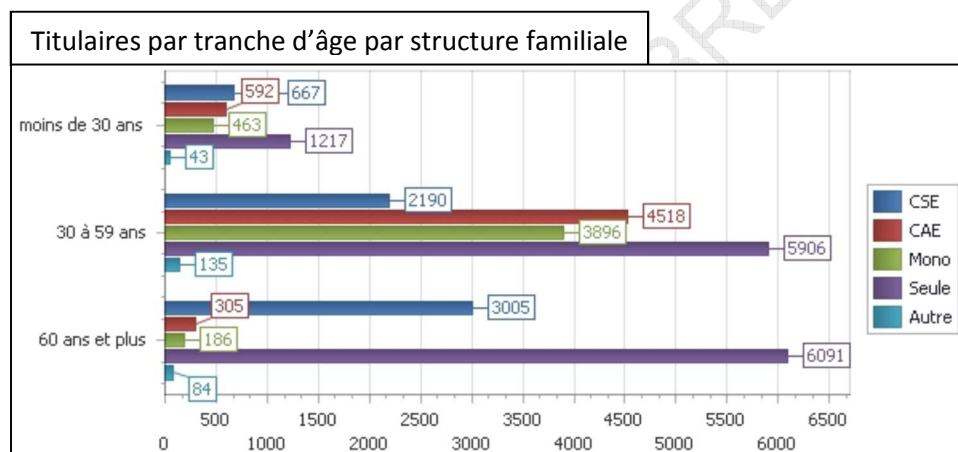
En effet, on dénombre moins d'enfants en bas âge (moins de 5 ans) hors QPV qu'en QPV, et plus d'enfants majeurs hors QPV qu'en QPV.

Ceci corrobore le fait que la proportion d'occupants mineurs est supérieure en QPV.

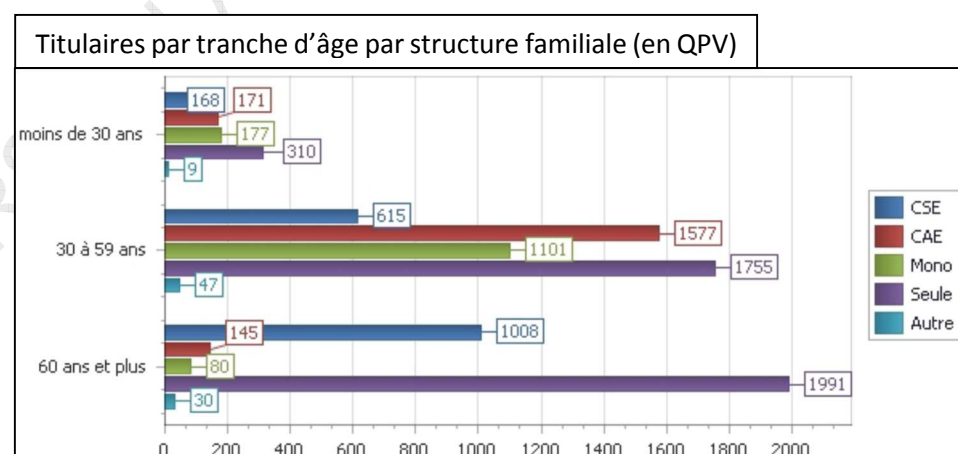


En ce qui concerne les titulaires du contrat (graphe ci-dessus), nous observons que 2 458 titulaires ont plus de 80 ans. Cela fait écho aux 2 900 occupants de plus de 80 ans observés plus haut et met le doigt sur ces ménages « personnes âgées seules », que nos politiques immobilières et sociales doivent considérer avec attention.

La confirmation de cette situation, dans laquelle nous retrouvons des ménages « personnes seules de plus de 60 ans » en forte proportion dans le parc, s'observe dans le graphique ci-dessous qui représente le nombre de titulaires du bail par tranche d'âge et par structure familiale :

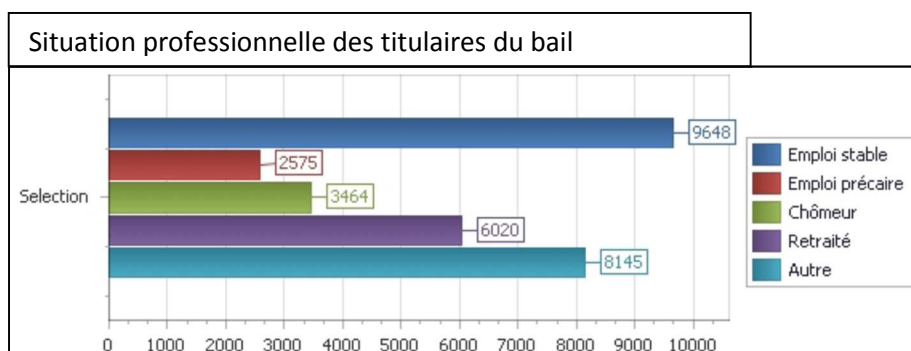


C'est dans cette tranche d'âge que l'on retrouve le plus de ménages personnes seules.



Cette situation est d'autant plus vraie en QPV (graphe ci-dessus).

2.7.3 DONNEES ECONOMIQUES



Au global, 9648 titulaires du bail (32%) ont un emploi stable et 6020 (20%) sont retraités. De manière prévisible, nous retrouvons une proportion supérieure de titulaires du bail en emploi stable hors QPV et la part d'inactifs est supérieure en QPV. Au global, la situation dans l'emploi est plus précaire en QPV qu'hors QPV :

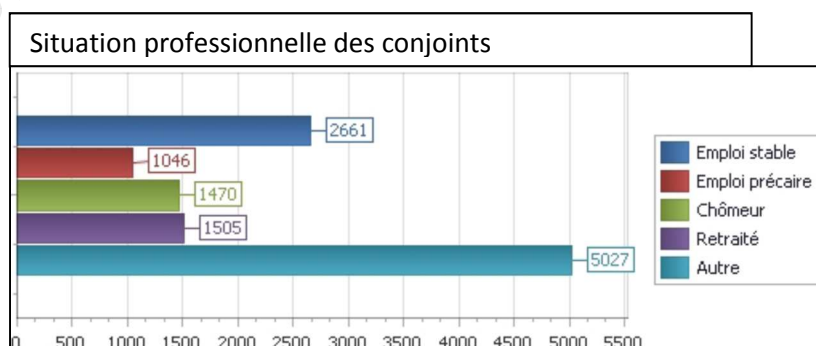
Hors QPV :

	Sélection	
	Nombre	%
Emploi stable	7 413	36,15%
Emploi précaire	1 681	8,20%
Chômeur	2 290	11,17%
Total actifs	11 384	55,52%
Retraité	3 933	19,18%
Autre	5 188	25,30%
Total inactifs	9 121	44,48%
Total	20 505	100,00%

En QPV :

	Sélection	
	Nombre	%
Emploi stable	2 235	23,91%
Emploi précaire	894	9,56%
Chômeur	1 174	12,56%
Total actifs	4 303	46,04%
Retraité	2 087	22,33%
Autre	2 957	31,64%
Total inactifs	5 044	53,96%
Total	9 347	100,00%

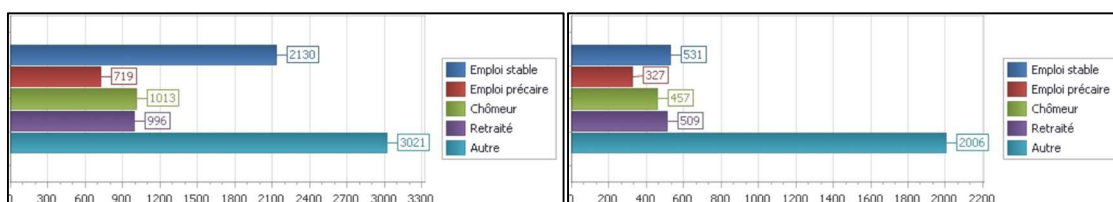
La part des conjoints occupant un emploi stable est globalement plus faible (voir ci-dessous)...



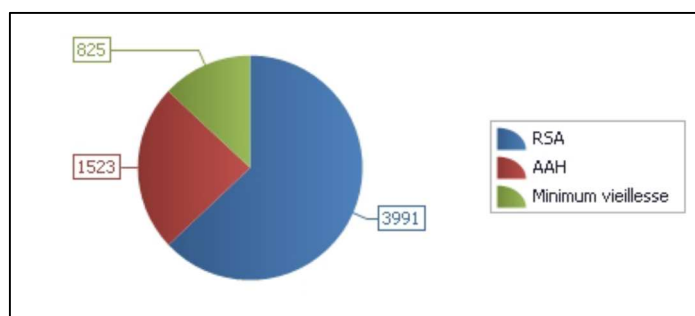
... avec les mêmes constats concernant la situation de précarité dans l'emploi, plus défavorable pour les conjoints en QPV qu'hors QPV :

Hors QPV :

En QPV :



2.7.4 MINIMAS SOCIAUX ET APL



6 339 ménages bénéficient des minimas sociaux (20%). Pour plus de la moitié d'entre eux (13%), il s'agit du RSA.

La proportion de bénéficiaires des minimas sociaux est moins importante hors QPV (18%) qu'en QPV (28,5%)

47,32% des ménages sont bénéficiaires de l'APL, 45.25% lorsqu'ils habitent hors QPV, 60% lorsqu'ils habitent en QPV.

CHAPITRE 3.
ENGAGEMENTS DE L'ORGANISME

VERSION AU 10 DECEMBRE 2019 - V4

Introduction

Les engagements mentionnés à l'article R 445-5 du CCH portent sur les logements locatifs soit 34 782 logements familiaux regroupés en plus de 7 000 ensembles immobiliers (hors IDF au moment de la signature).

Les engagements mentionnés à l'article R 445-20 portent sur les logements foyers et assimilés soit 85 équivalents logements sur 1 site.

Les engagements sont élaborés sur la base de l'état des lieux de nos pratiques et de nos caractéristiques. L'état des lieux initial, dont les éléments ont été fixés par le Ministère de la Cohésion des Territoires et des relations avec les Collectivités Locales, est un état des caractéristiques du parc et de son occupation de BATIGERE, au 1^{er} janvier 2019 (Cf. ANNEXE 2).

Les engagements sont déclinés par politique, conformément aux différents volets de la CUS (voir sommaire du Chapitre 3 en page 2)

Pour chaque politique, BATIGERE a défini :

- un état des lieux,
- des orientations stratégiques et un programme d'actions
- des objectifs, déclinés dans les différents engagements,
- le cas échéant, des éléments qualitatifs qui viennent compléter les éléments de diagnostic ou les engagements

Les objectifs sont fixés grâce aux indicateurs mentionnés aux articles R 445-5 et R 445-20 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'évaluation de la CUS se fait sur la base de ces indicateurs.

Sauf mention contraire, les valeurs des indicateurs sont fixées pour la durée de la convention.

1 Politique patrimoniale et d'investissement

Cadre stratégique patrimonial du groupe BATIGERE :

La politique patrimoniale et d'investissement met en avant la **contribution du groupe BATIGERE à la dynamique de l'offre de logement social sur les territoires dans lesquels les ESH interviennent.**

Elle est en **cohérence avec les besoins des territoires**, en particulier lorsqu'ils sont exprimés dans les programmes locaux de l'habitat (PLH). Elle s'articule également avec les objectifs de production de logements locatifs sociaux assignés aux communes déficitaires soumises à l'article 55 de la loi dite SRU, codifiée aux articles L.302-5 et suivants.

De même, elle tient compte des conventions du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) et maintient sa production hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Pour rappel, les opérations de reconstitution de l'offre dans le cadre du renouvellement urbain ainsi que le développement de l'offre nouvelle financée par le droit commun doivent être localisées hors de QPV, sauf dérogation accordée par le préfet de région ou le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages.

Elle est **compatible avec les équilibres économiques des sociétés individuellement et consolidés groupe.** Cette politique est menée en s'assurant du respect des enjeux des politiques publiques définies territorialement et de vérifier la compatibilité entre les engagements pris, le programme d'actions et l'équilibre économique et financier du groupe BATIGERE.

Cette politique comporte un plan de mise en vente à leurs locataires des logements à usage locatif détenus par l'organisme et les orientations retenues pour le réinvestissement des fonds provenant de la vente. Cet énoncé comporte les mesures d'information à l'égard des locataires en cas de vente, cession ou fusion » (L.445-1 du CCH).

Les engagements et le programme d'actions de l'organisme en matière de politique patrimoniale, comprennent « les arbitrages patrimoniaux » (constructions, réhabilitations, acquisitions, démolitions, cessions de patrimoine, etc.).

La dynamique patrimoniale et la mise en vente de logements aux locataires font l'objet d'engagements évalués à l'aide d'indicateurs de suivi. En réponse aux besoins des personnes les plus fragiles ou prioritaires, une production de PLAI adaptés est assurée.

En tant qu'acteur socialement responsable, BATIGERE entend relever le défi de la lutte contre le dérèglement climatique et contribuer, à son niveau, à l'accélération d'une transition énergétique et environnementale d'ampleur, positive et concrète pour les habitants. Cet engagement, vecteur de progrès et d'innovation dans les champs technique, social et urbain, favorisera également le renforcement de l'attractivité du patrimoine et des quartiers.

Production, rénovation et restructuration

Le Groupe BATIGERE s'est engagé à mobiliser ses moyens pour développer une plus grande efficacité énergétique et environnementale dans la construction et la rénovation de son parc de logements, le développement du renouvellement urbain et de la gestion urbaine et sociale. Ces enjeux constituent en outre, un gisement majeur d'innovations et d'emplois pour l'ensemble de la filière, et de développement économique locaux.

Agir en faveur de la transition énergétique et environnementale des bâtiments, c'est agir simultanément et massivement sur la performance du stock et du flux de logement, c'est maîtriser les coûts de construction et d'exploitation, c'est garantir l'atteinte des performances recherchées et un faible niveau de charges pour les ménages.

Une maîtrise de l'empreinte énergétique, carbone et environnementale du patrimoine est systématiquement recherchée.

Pour la **production nouvelle**, les objectifs sont la poursuite du développement et de l'optimisation de la production neuve actuelle ainsi que le développement progressif et maîtrisé de bâtiments passifs, voire de bâtiments à énergie positive lorsque les conditions locales sont réunies, et de bâtiments exemplaires sur le plan environnemental en vue d'une généralisation à 2025.

Pour la **rénovation énergétique**, les objectifs sont la poursuite des actions entreprises depuis le premier Plan Stratégique Énergétique mis en place en 2009 par BATIGERE avec la recherche systématique d'une amélioration énergétique, notamment pour les immeubles les plus énergivores.

Développer l'innovation, l'expérimentation et la capitalisation, valoriser et diffuser les résultats

Cette démarche s'est concrétisée en 2017 par la mise en place d'un Comité « VITAMINE B », dont l'objectif est d'identifier et de mutualiser les projets ou initiatives et ainsi, pour la partie immobilière, contribuer à :

- Rechercher de nouvelles filières pour la conception, la construction, la rénovation et la gestion des bâtiments, le renouvellement urbain, l'émergence de bâtiments bas-carbone et le développement des énergies renouvelables ;
- Développer et généraliser, de manière active, rapide et efficace, les approches et les méthodes les plus pertinentes ;
- Placer au cœur des démarches, les usages, les habitants, leur confort, leur santé et leur pouvoir d'achat ;
- Développer les réflexions prospectives sur le devenir du patrimoine HLM et sur son adaptabilité aux conséquences du dérèglement climatique.

Ce comité sert de levier pour la définition, la mise en œuvre et le pilotage d'un plan d'actions opérationnel pour satisfaire aux ambitions et aux engagements.

Le GIE AMPHITHEATRE, plateforme de compétences et d'expertise de BATIGERE, est en charge de la Recherche et du Développement (R&D), en lien avec le monde industriel et des start-up en vue de rechercher des solutions passives ou actives adaptées et orientées sur l'usage.

Il s'appuie sur les instances et rencontres professionnelles (USH, association Régionales HLM...), les partenariats avec les industriels et les expérimentations conduites par les ESH adhérentes au GIE.

Les principaux axes du plan d'actions du groupe BATIGERE pour accélérer et inscrire durablement les objectifs de performance énergétique et environnementale, sont les suivants :

- Contribuer à l'élaboration de référentiels de performances énergétiques et environnementales aux différentes échelles, soutenables en termes technique, économique, de savoir-faire, de qualité d'usage et d'acceptabilité sociale ;
- Utiliser l'instrumentation, mesurer et évaluer les résultats, corriger les éventuels dysfonctionnements ;
- Mesurer, évaluer les opérations expérimentales ou innovantes et capitaliser sur les résultats obtenus

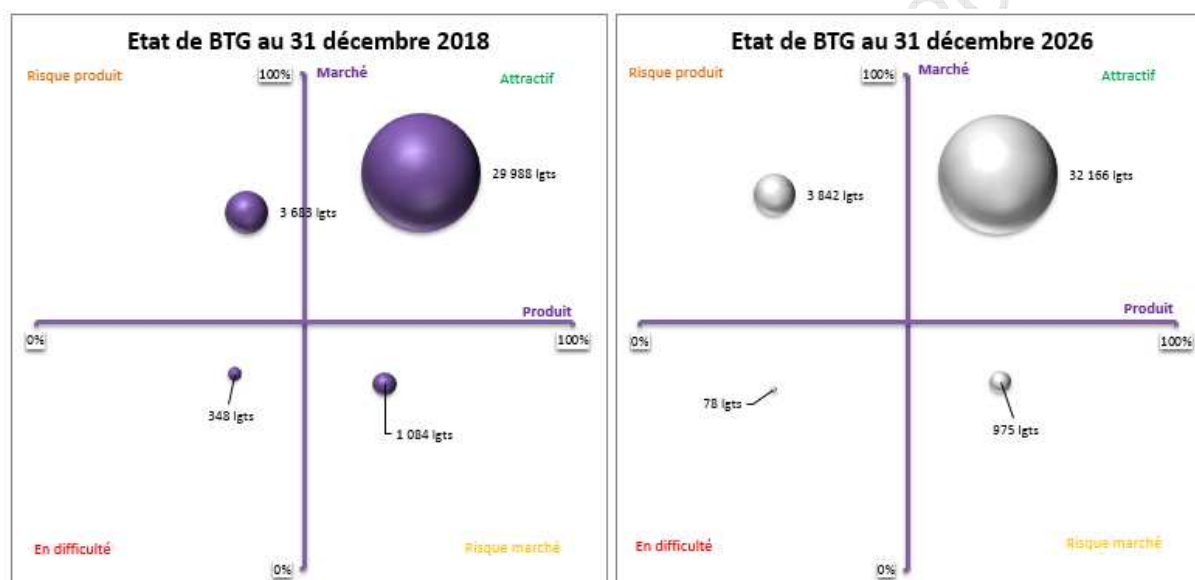
- Développer les outils d'aides à la décision, de conception et de suivi des chantiers ;
- Accélérer l'utilisation du numérique dans le bâtiment ;
- Développer les compétences à travers la formation des équipes aux solutions innovantes et efficaces.

Déclinaison de la politique par BATIGERE

Cette politique immobilière est déclinée par BATIGERE au travers de son Plan Stratégique de Patrimoine et concerne l'ensemble de son parc locatif tout en tenant compte des spécificités de chaque territoire.

Le Plan Stratégique de Patrimoine de BATIGERE a segmenté les programmes de logements en quatre familles principales en fonction des atouts qualitatifs et de l'attractivité du marché.

Vous trouverez ci-dessous la représentation de cette classification du patrimoine BATIGERE :



Dans les 7 prochaines années, de 2019 à 2026, la politique immobilière de BATIGERE se déclinera autour de 5 axes principaux. Néanmoins, les objectifs que la société s'est fixée prennent en considération les **paramètres conjoncturels connus à ce jour**, et notamment les effets de la loi de finances de 2018. En effet, les impacts financiers des mesures appliquées depuis ont conduit BATIGERE à reconsidérer sa stratégie. Pour compenser la diminution des recettes de loyers et l'augmentation de la TVA, BATIGERE a dû reconsidérer ses budgets de maintenance, de gros entretien et d'investissement notamment. Les axes retenus sont les suivants :

- **Diversifier le patrimoine** en proposant, en moyenne annuelle, une production neuve de 480 logements et l'acquisition et l'amélioration de 150 logements dans le cadre de notre politique de croissance externe et suivant les opportunités qui se présenteront.
- **Valoriser et améliorer constamment le patrimoine** existant afin de :
 - ✓ Maintenir en sécurité l'ensemble des logements du parc, la sécurité de biens et de personnes.
 - ✓ Améliorer le confort des locataires et notamment les performances énergétiques des logements
 - ✓ Adapter les logements pour répondre aux besoins des personnes vieillissantes ou à mobilité réduite.

- **Répondre aux besoins des plus défavorisés** : la création de résidences spécifiques permet aux jeunes travailleurs, aux personnes handicapées, aux personnes âgées ou en grande difficulté de se loger et de bénéficier d'un accompagnement adapté. La diversité des offres reste une priorité de BATIGERE cependant, ces sujets spécifiques sont portés par Présence Habitat, filiale du groupe BATIGERE dédiée à ces enjeux contemporains.
- **Favoriser l'accession sociale** par la mise en vente d'environ 250 logements par an selon le Plan Stratégique de Ventes. Les locataires de BATIGERE peuvent ainsi accéder à la propriété dans des conditions favorables et sécurisées dans le cadre de leur parcours résidentiel. Le produit financier des ventes constitue les fonds propres nécessaires au développement de l'offre nouvelle.
- **Intégrer une dimension « numérique » dans nos opérations** : Dans le cadre de l'exploitation de son patrimoine, des opérations de constructions neuves, de la réhabilitation, de la modernisation ou des contrats d'exploitation, BATIGERE fait en sorte d'intégrer progressivement des apports numériques, dans l'objectif de :
 - ✓ Piloter et communiquer avec son patrimoine
 - ✓ Améliorer le confort et la qualité de service de ses locataires
 - ✓ Contribuer au développement du logement dit « connecté »
 - ✓ Prévenir les risques et les sinistres par l'équipement de certains de ses composants de capteurs (état de fonctionnement en temps réel, maintenance prédictive, alertes via applications smartphone, ...)
 - ✓ Recueillir de l'information, sous forme de « données », sur l'utilisation des bâtiments (usages, habitudes, comportements, ...) par ses clients.

D'ici à 2026, toujours **sous réserve des équilibres financiers connus à ce jour**, BATIGERE envisage de réaliser un ou plusieurs bâtiments dits « passif » ou « énergie positive » et de les équiper d'outils de mesure. L'objectif poursuivi est de travailler sur le « coût global » (investissement, maintenance, utilisation, ...) des bâtiments.

En parallèle, BATIGERE suit attentivement les innovations techniques dans les domaines des énergies renouvelables et de la préservation de l'environnement en préservant le niveau des autres charges locatives. En illustration, elle utilise d'ores et déjà des matériaux éco-responsables.

A échéance 2025, BATIGERE souhaite disposer d'un patrimoine attractif, varié, innovant, en bon état technique et positionné autant que possible sur des marchés porteurs. Les travaux font l'objet d'une programmation annuelle de réalisation traduite dans le Plan à 5 ans. Ils sont financés par des emprunts, des subventions et des fonds propres.

L'enveloppe disponible pour mener à bien la politique de travaux sera fonction de la situation financière de la société dépendante de la conjoncture. Le Plan Stratégique de Patrimoine repose sur l'hypothèse de moyens financiers constants sur toute sa durée.

1.1 Développement de l'offre

1.1.1. Engagement GENERAL

Conformément aux orientations stratégiques développées par son Plan Stratégique de Patrimoine, **sous réserve des capacités financières connues à ce jour**, BATIGERE entend poursuivre son développement sur son territoire d'implantation historique (LORRAINE – ALSACE). BATIGERE concentre ses efforts, conformément aux attentes des pouvoirs publics, sur une production ciblée sur les zones les plus tendues de ce périmètre, à savoir dans les principales agglomérations (Longwy, Mont Saint Martin, Thionville, Metz, Nancy, Strasbourg, Haguenau, Mulhouse, ...) et leurs environs. Dans le

Bas-Rhin, BATIGERE a signé une convention de moyen pour la production de logements dans et hors du périmètre de l'Eurométropole de Strasbourg.

Grâce à sa compétence nationale, la société BATIGERE intervient et développe ponctuellement son implantation patrimoniale au-delà de la région GRAND EST, par exemple en Région Ile de France, en Provence Alpes Côtes d'Azur, en Auvergne Rhône Alpes. La gestion des ensembles immobiliers est alors confiée à des partenaires au travers de mandats de gestion ou de conventions de prestation de services.

Tenant compte des besoins des territoires et des caractéristiques de la demande, BATIGERE privilégie la production de petites et moyennes typologies de logements dans ses programmes immobiliers : 45% T2 et 45% T3. La majorité de la production nouvelle est financée en PLAI – PLUS, en cohérence avec les capacités « financières » des demandeurs tout en laissant une place à la mixité sociale, dans les conventions PLUS.

En faisant le choix de conserver la maîtrise de sa production neuve par le montage d'opération et la maîtrise d'œuvre interne, par un suivi étroit de la conduite de travaux, BATIGERE entend offrir à tous les locataires un niveau élevé de service, fondé sur la qualité des objets immobiliers, leur confort et leur situation.

Entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 décembre 2017, la société BATIGERE s'est développée conformément aux orientations stratégiques présentées dans son précédent Plan Stratégique de Patrimoine, en Lorraine, en Alsace. Ce développement s'est accompagné d'acquisitions en croissance externe.

1.1.2. Orientations et programme d'actions production neuve

La politique de développement immobilier sur les années 2019-2025 sera guidée par plusieurs orientations en conformité avec la stratégie développée dans le Plan Stratégique de Patrimoine de la Société.

La production s'articulera autour des 3 axes suivants :

- Promouvoir un habitat sain, confortable, respectueux de l'environnement, économiquement soutenable et adapté à son contexte, et ce, quelle que soit l'étape de cycle de vie concernée ;
- Favoriser le bon usage des logements par les habitants ;
- Intégrer largement les outils numériques.

Pour la production nouvelle, BATIGERE mettra en œuvre un développement progressif et maîtrisé de bâtiments passifs, voire de bâtiments à énergie positive ou passif lorsque les conditions locales sont réunies. Ces bâtiments auront pour ambition de faire référence sur le plan environnemental.

Une maîtrise de l'empreinte énergétique et environnementale du patrimoine est systématiquement recherchée : la consommation énergétique et le niveau des émissions de gaz à effet de serre induits par la production neuve seront ainsi compensés par les actions entreprises sur le patrimoine en termes de rénovation énergétique.

La contrainte de réduction par 4 des émissions de CO₂ du secteur du bâtiment à 2050, qui est inscrite dans les objectifs de la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 fixant les objectifs de la politique énergétique, se traduira par l'obligation d'une diminution par 6 des émissions ramenées au m² dans les logements neufs, compte tenu de l'augmentation du parc de bâtiments.

Il convient donc de travailler sur la construction de bâtiments neufs en imposant des normes énergétiques plus sobres. Pour atteindre cet objectif, le plafond de 50kWhep/(m².an), valeur moyenne du label « bâtiment basse consommation » (BBC), est devenu la référence dans la construction neuve. Ce saut énergétique permettra de prendre le chemin vers des bâtiments à énergie positive en 2020.

BATIGERE poursuit donc son engagement à produire des bâtiments de qualité dont le niveau de performance énergétique est souvent meilleur que celui imposé par la réglementation.

1.1.3. Indicateurs portant sur le développement de l'offre

Ces engagements se déclinent au travers des indicateurs PP1 et PP1 Bis.

PP1 - Dépôts de dossiers d'agrément dont part hors QPV et part hors RU (voir trame des indicateurs)

Les objectifs de production neuve se déclinent au travers de l'indicateur PP-1 relatif au nombre d'agréments que l'organisme envisage de demander.

Etat des lieux : Sur la période de référence de 2016 à 2018, la société a obtenu 410 agréments PLAI, 877 agréments PLUS et 170 agréments PLS.

Objectifs : L'objectif pour la période 2019-2021 est le suivant : 605 agréments PLAI, 1090 agréments PLUS et 198 agréments PLS. Les objectifs fixés dans la trame des indicateurs pour la période cumulée 2019-2024 sont plus approximatifs, par manque de visibilité.

Points de vigilance : Ces objectifs sont formulés sous réserve des évolutions réglementaires et fiscales qui viendraient amenuiser les capacités de développement de la société.

1.2 Dynamique patrimoniale et développement durable

Objectifs poursuivis par la société BATIGERE au travers de sa politique de réhabilitation des logements :

- Entretien et améliorer le patrimoine existant, selon les orientations du Plan Stratégique de Patrimoine tant sur les sites concernés par le renouvellement urbain, que sur l'ensemble du patrimoine, ancien ou récent.

Dans ce cadre, BATIGERE a consacré plus de **40 millions d'euros à la rénovation et à la modernisation du patrimoine et 19 millions d'euros à la maintenance du parc en 2018**. Aussi, la société BATIGERE a démontré sa capacité à mener des projets ambitieux de renouvellement urbain en partenariat avec les collectivités locales et l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

- Assurer la pérennité du patrimoine et la sécurité des clients ;
- Maîtriser les charges locatives en améliorant la performance énergétique du parc. L'isolation thermique des bâtiments est un axe majeur de la politique patrimoniale du groupe BATIGERE, afin de réduire de manière significative les charges de chauffage des locataires ;

Conformément aux engagements pris lors du Grenelle de l'Environnement et dans le cadre de son plan stratégique énergétique (PSE), BATIGERE poursuit la rénovation de ses logements les plus

énergivores. Ainsi, sur la période 2017-2018, plus de **780 logements ont bénéficié de travaux énergétiques**.

- Intervenir en respectant des référentiels environnementaux afin de réduire l’empreinte carbone ;
- Intervenir en identifiant les besoins en matière de vieillissement des locataires, dans une perspective de maintien à domicile des personnes âgées.

BATIGERE a également inscrit plusieurs de ses opérations dans des éco-quartiers. Dès l’étape de conception du programme, BATIGERE intègre le respect de l’environnement au travers de référentiels d’exigences ou de certifications environnementales (NF HABITAT HQE, Bâtiment Bas carbone...)

Le **GIE AMPHITHEATRE**, plateforme de compétences et d’expertise de BATIGERE, est en charge de la recherche et du développement, en lien avec le monde industriel et les start-ups. Il recherche des solutions passives ou actives adaptées et orientées sur l’usage.

Il s’appuie sur les instances et les rencontres professionnelles (USH, association Régionales HLM...), les partenariats avec les industriels et les expérimentations conduites par les ESH adhérentes au GIE.

Les principaux axes du plan d’actions de la société BATIGERE :

Pour accélérer et inscrire durablement les objectifs de performance énergétique et environnementale, les axes poursuivis sont les suivants :

- Contribuer à l’élaboration de référentiels de performances énergétique et environnementale à différentes échelles, soutenables en termes technique, économique, de savoir-faire, de qualité d’usage et d’acceptabilité sociale ;
- Utiliser l’instrumentation, mesurer et évaluer les résultats, corriger les éventuels dysfonctionnements ;
- Mesurer, évaluer les opérations expérimentales ou innovantes et capitaliser sur les résultats obtenus ;
- Développer les outils d’aides à la décision, de conception et de suivi des chantiers ;
- Accélérer l’utilisation du numérique dans le bâtiment ;
- Développer les compétences à travers la formation des équipes aux solutions innovantes et efficaces.
- Maîtriser les charges locatives en améliorant la performance énergétique du parc.

PP3 – Nombre de logements réhabilités éligibles à un prêt de la caisse des dépôts et consignations relatif à réhabilitation à trois et six ans (voir trame des indicateurs)

Etat des lieux : Voir plus haut

Objectifs :

BATIGERE se fixe l’objectif de réhabiliter 6912 logements sur la période 2019-2024 (hors Ile-de-France)

Points de vigilance :

Conséquences des mesures financières prises en direction des acteurs du logement social, susceptibles d’influer sur les budgets de maintenance des ESH.

Développement de l'innovation, expérimentation, capitalisation, valorisation et diffusion des résultats

Cette démarche s'est concrétisée en 2015 par la mise en place d'un **Comité LaB** (Laboratoire de Recherche et d'Innovations Batigère), dont l'objectif est d'identifier et de mutualiser les initiatives et ainsi contribuer à :

- Rechercher de nouvelles filières pour la conception, la construction, la rénovation et la gestion des bâtiments, le renouvellement urbain, l'émergence de bâtiments bas-carbone et le développement des énergies renouvelables ;
- Développer et généraliser, de manière active, rapide et efficace, les approches et les méthodes les plus pertinentes ;
- Placer au cœur des démarches, les usages, les habitants, leur confort, leur santé et leur pouvoir d'achat ;
- Développer des réflexions prospectives sur le devenir du patrimoine HLM et sur son adaptabilité aux conséquences du dérèglement climatique.

Ce comité sert de levier pour la définition, la mise en œuvre et le pilotage d'un plan d'actions opérationnel pour satisfaire aux ambitions et aux engagements.

1.3 Politique de réhabilitation énergétique

Etat des lieux :

Au 31-12-2018, l'étiquette « moyenne » du patrimoine BATIGERE se situe en « D », avec une moyenne de consommation énergétique estimée à 219 kWh/m²/an. L'étiquette climat se situe en « E » avec une émission de gaz à effet de serre moyenne évaluée à 43 kgCo₂/m²/an.

Objectifs :

Les objectifs de BATIGERE s'inscrivent dans la poursuite des actions entreprises depuis le premier Plan Stratégique Énergétique mis en place en 2009 avec la recherche systématique d'une amélioration énergétique, notamment pour les immeubles les plus énergivores.

En effet, dans la mesure où les constructions neuves doivent, à minima, respecter les exigences de la réglementation thermique, le véritable enjeu énergétique se situe sur le parc existant.

Pour chaque investissement mené, l'amélioration énergétique est considérée dans le but d'améliorer la solvabilité des locataires sur lesquels pèse le poids croissant des dépenses d'énergie.

On distingue 3 types d'actions :

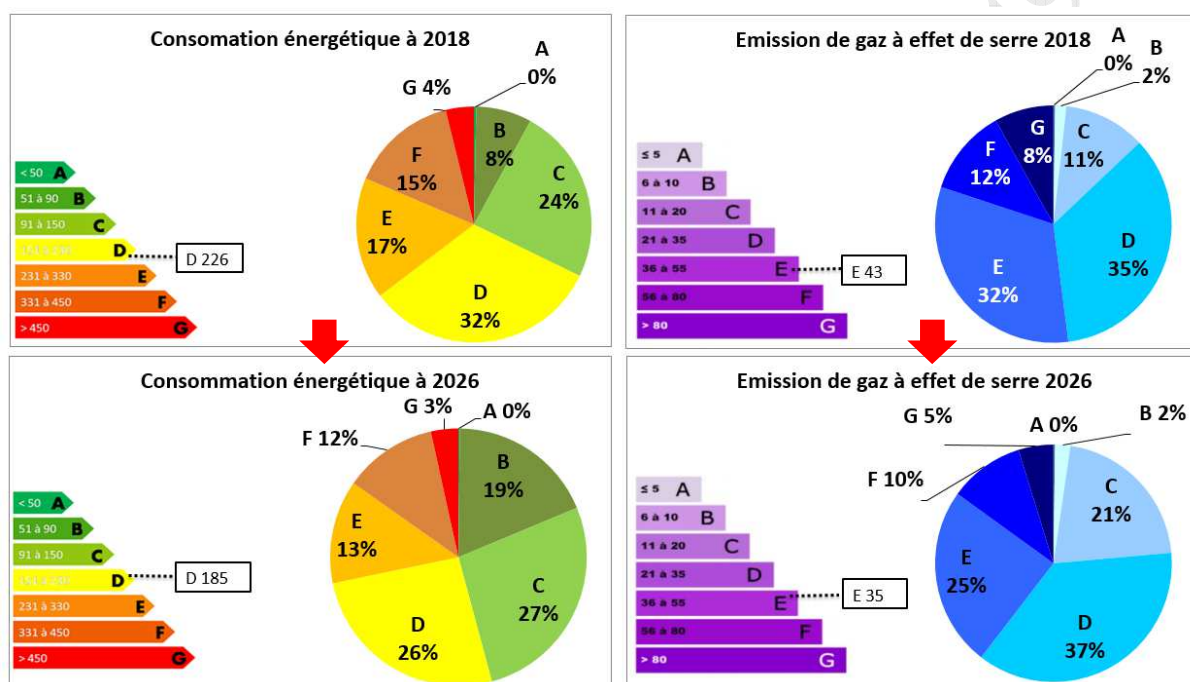
- Sur le bâti, avec l'objectif de limiter les déperditions énergétiques. Elles portent généralement sur l'enveloppe du bâtiment : façades, menuiseries extérieures, toiture, et sous-faces de plancher...
- Sur les équipements techniques, avec l'objectif d'améliorer le confort et le rendement : production de chauffage et ECS, ventilation, calorifugeage des réseaux de distribution...
- Sur l'exploitation (chaufferies collectives) avec l'objectif d'optimiser les rendements et limiter les consommations. L'extension des contrats « pilotage » de chaufferie se fera dès 2019 sur la Moselle.

Sur la période de la CUS 2019-2025, BATIGERE va procéder à des travaux significatifs d'isolation des combles, des sous-faces de plancher et des calorifugeages de réseaux d'ECS et de chauffage.

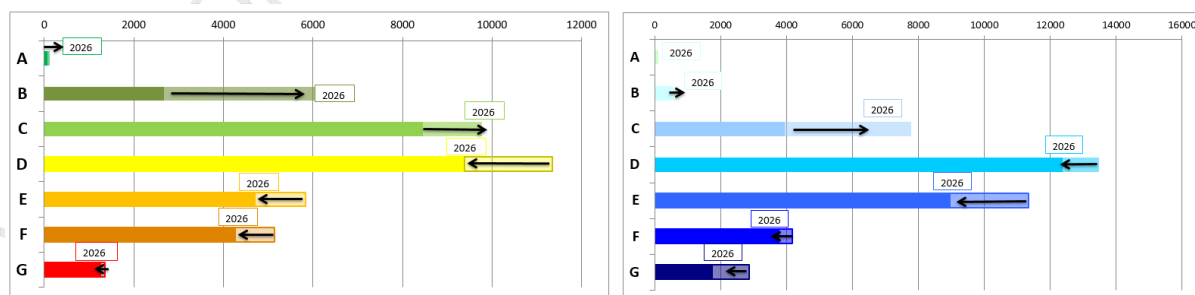
Ainsi ce sont potentiellement plusieurs milliers de logements collectifs qui pourraient bénéficier d'une baisse de charges, et près d'un millier de logements individuels qui bénéficieraient d'une amélioration significative de leur performance énergétique. Ce programme ambitieux, rendu possible par la valorisation des Certificats d'Economie d'Énergie, n'impacte pas notre capacité d'investissement.

Dans le Bas-Rhin, les travaux énergétiques pourront bénéficier d'une aide départementale à la rénovation énergétique, dans le cadre des Eco-prêts de la Banque des Territoires.

Evolution projetée de la répartition du patrimoine par étiquette énergétique et émission de GES entre 2018 et 2026 :



Représentation de l'évolution des étiquettes énergétiques et GES du parc :



Sur la période de la CUS, le patrimoine de BATIGERE devrait se maintenir à une étiquette « D » avec une moyenne de consommation énergétique estimée à 188 KWh/m²/an (-15%). L'étiquette Gaz à Effet de Serre (GES) resterait également en « E » avec une valeur d'émission évaluée à 35 kgCo₂/m²/an (-19%).

En plus des efforts réalisés pour limiter les déperditions énergétiques de nos logements, des solutions innovantes de chauffage et de production d'ECS électriques pourraient voir le jour. Elles contribueront à réduire la part des équipements à énergies fossiles et optimiser l'étiquette moyenne GES de notre parc.

PP2 – Nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F,G par année (voir trame des indicateurs)

Points de vigilance :

En premier lieu, les modifications des conditions de financement de la rénovation énergétique sont susceptibles d'influer sur les budgets de maintenance des ESH.

D'autre part, en réhabilitation, la politique de BATIGERE consiste en une approche globale, avec un investissement de 35 à 40 k€ par logement. Les travaux concernent le volet énergétique mais également, les communs, les logements et la résidentialisation. Ce travail demande des moyens financiers et humains plus importants ce qui peut expliquer un retard relatif dans les réhabilitations énergétiques. De plus, le nouveau format de l'indicateur ne permet pas de mettre en valeur l'important investissement sur l'énergétique en secteur ANRU, avec la considération des seules étiquettes F et G.

Par ailleurs, plusieurs particularités ont une incidence sur le traitement énergétique des ensembles immobiliers :

- BATIGERE possède un parc important de logements individuels (13%) plus difficile à traiter
- Des programmes sont situés en secteur de protection ABF où il n'est pas possible de procéder à des isolations thermiques par l'extérieur.
- BATIGERE a acquis plus de 500 logements à Mulhouse (acquisition-amélioration il y a 10 ans); toutes les réhabilitations n'ont pas pu faire l'objet d'une amélioration énergétique pour des questions de structure ou d'ABF

Spécificité : Dans la perspective d'atteindre les objectifs de son Plan Climat, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite que les réhabilitations du parc résidentiel social situé sur son territoire se fasse avec un niveau minimum « BBC rénovation ». La stratégie et les moyens à mettre en œuvre pour atteindre cet objectif sur la durée de la convention restent à définir par BATIGERE.

1.4 Politique de vente

La politique de vente du groupe BATIGERE :

La politique de vente répond au souhait de nombreux ménages de se constituer un patrimoine dans des conditions financières abordables et sécurisées (Garantie de relogement et garantie de rachat en cas de survenance d'un accident de la vie). Elle contribue à diversifier les statuts d'occupation et à introduire une meilleure mixité sociale dans les résidences et les quartiers.

Elle répond enfin à une stratégie de développement immobilier ambitieuse, en apportant les moyens utiles à la production de logements locatifs sociaux.

1.4.1. Etat de la vente HLM BATIGERE

BATIGERE fait partie des précurseurs en matière de vente HLM. Cette dimension a en effet intégré la stratégie de la société « mère » du groupe dès la fin des années 80.

L'actuel Plan Stratégique de Ventes (PSV) s'inscrit dans la lignée de la politique de vente du groupe BATIGERE présentée en amont (accession sécurisée, mixité et constitution de fonds propres).

Au 1^{er} janvier 2018, BATIGERE était propriétaire de près de 35 000 logements. Parmi eux, 3 516 avaient obtenu les autorisations de vente du Conseil de Surveillance, ce qui représente environ 10% du parc.

Sur ces 3 516 logements, 3 092 (soit 8.8% du parc) avaient obtenu l'accord de vente de la DDT.

Cette situation s'explique notamment par l'application de la loi SRU qui, depuis 2002, a provoqué la suspension des ventes de logements dans les communes « carencées ». Certaines communes ont, pour d'autres raisons, imposé un quota de vente sur leur territoire ou imposent aux bailleurs de conserver la majorité des tantièmes de copropriété dans les immeubles collectifs qu'ils mettent en vente.

1.4.2. Orientations et programme d'actions :

L'élaboration du nouveau PSP de BATIGERE a permis de statuer sur les futurs programmes à proposer à la vente. Plusieurs critères ont été retenus pour choisir les nouveaux immeubles :

- Le pourcentage de logements sociaux de la commune, pour tenir compte de la loi SRU
- Leur année de construction et/ou d'acquisition
- Leur étiquette énergétique
- Leur endettement/autofinancement
- Leur localisation par rapport à la demande et aux instances de gestion (agences)
- Leur conformité aux normes minimales d'habitabilité et à celles requises pour la mise en vente de patrimoine
- L'analyse de la capacité financière des occupants

La mise en œuvre du PSV permettrait de disposer, à fin 2024, d'un stock de 2 863 logements cessibles soit 8% du parc. BATIGERE estime qu'il s'agit du stock minimum dont il doit disposer pour atteindre ses objectifs de vente et constituer ainsi les fonds propres nécessaires à son développement.

Le PSV a pour cela fixé un objectif annuel d'environ 220 à 240 ventes de logements, ce qui impose de proposer à la vente 400 nouveaux logements tous les 2 ans.

Précisions concernant les restrictions de vente sur le périmètre de l'Eurométropole de Strasbourg :

- Les cessions « à la découpe » du patrimoine social n'y sont pas autorisées. La collectivité souhaite ainsi garantir une offre locative sociale suffisante sur son territoire.
- La collectivité n'est en revanche pas opposée à la vente en bloc entre organismes HLM.
- La collectivité privilégie le développement d'une offre d'accession sociale type PSLA, présente sur le territoire métropolitain.

1.4.3. Indicateurs portant sur la vente de logements HLM :

⇒ **Indicateur PP4 - Nombre de logements mis en commercialisation parmi le parc total de logements à 3 et à 6 ans (voir trame des indicateurs)**

Rythme prévisionnel des ventes pour 2019/2026, base de construction pour l'indicateur :

	01/01/2018	01/01/2019	01/01/2020	01/01/2021	01/01/2022	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2026
Stock	3 092								
CS d'oct 18	532								
- ventes prévus sur 2018	254								
Nouveau stock 01/2019		3370							
- ventes prévus sur 2019		256							
Nouveau stock 01/2020			3114						
Nouveau PV 20			400						
- ventes prévus sur 2020			223						
Nouveau stock 01/2021				3291					
- ventes prévus sur 2021				223					
Nouveau stock 01/2022					3068				
Nouveau PV 22					400				
- ventes prévus sur 2022					224				
Nouveau stock 01/2023						3244			
- ventes prévus sur 2023						224			
Nouveau stock 01/2024							3020		
Nouveau PV 24							400		
- ventes prévus sur 2024							224		
Nouveau stock 01/2025								3196	
- ventes prévus sur 2025								224	
Nouveau stock 01/2026									2972
Nouveau PV 26									400
- ventes prévus sur 2026									223
Nouveau stock 01/2027									
Nombre de logements		35 103	35450	35791	36151	36654	36738	36993	37051
		10%	9%	9%	8%	9%	8%	9%	8%

1.4.4. Réserves émises :

Plusieurs contraintes pourraient entraver la progression du plan de commercialisation, notamment celle émanant des communes, en regard de leurs contraintes SRU.

1.4.5. Plan de vente

Le plan de vente pour la période N à N+5 est joint en ANNEXE 3 du présent document.

Sa signature lors de la CUS vaut autorisation de vente.

1.5 Performance de gestion

En raison des besoins de consolidation de l'indicateur à l'échelle du groupe BATIGERE et conformément à la possibilité proposée par les services instructeurs de la DREAL, l'indicateur G1 est exprimé selon les règles de calcul du Dossier Individuel de Situation (DIS).

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 (voir trame des indicateurs)

1.6 Politique en matière d'accession sociale à la propriété

L'accession à la propriété dans le groupe BATIGERE :

Le groupe BATIGERE participe à l'**accession sociale** de trois manières :

- En favorisant l'**acquisition de logement par les locataires occupants** des ESH du groupe Batigère. Ces ventes représentent entre 300 et 400 unités par an, soit 0.5% du parc locatif du groupe BATIGERE. Ce sont plus de 68% de locataires issus du parc HLM qui deviennent propriétaires des logements mis en vente.
- A travers la **coopérative Batigère Maison Familiale** qui réalise des opérations de constructions neuves à prix maîtrisés, permettant à des familles de devenir propriétaires d'un logement, via les dispositifs de location accession ou sous forme de Vente en État Futur d'Achèvement tout en bénéficiant d'un dispositif de sécurisation de leur achat. Le périmètre géographique de référence de la coopérative Batigère Maison Familiale est actuellement la région du Grand Est et les départements limitrophes.
- En réalisant par les ESH des territoires franciliens et de Rhône-Alpes, des **opérations d'accessions sécurisées** identiques à celles réalisées par la coopérative Batigère Maison Familiale, territoire où cette dernière n'a pas actuellement la compétence géographique. Une demande d'extension de compétence géographique est en cours afin d'étendre les services de la coopérative sur la région Ile de France en lieu et place de l'ESH.

BATIGERE ne participe pas à l'accession sociale neuve. Sur son territoire, c'est Batigère Maison Familiale qui développe cette offre.

La coopérative produit des logements individuels ou collectifs dont le montage est réalisé en accompagnement des projets de l'ESH BATIGERE ou de manière totalement autonome. Les acquéreurs, issus pour plus d'un tiers du parc HLM, se voient proposer quatre principes de sécurisation de la vente, afin de les assurer du suivi de bonne fin de leur investissement et de leur offrir toutes les garanties indispensables à un achat serein : le conseil, l'assurance revente, la garantie de rachat et la garantie de relogement.

2 Politique de qualité de service

Cadre stratégique qualité de service du groupe BATIGERE :

Le groupe BATIGERE est engagé dans une politique de qualité de service depuis de nombreuses années, que cela soit au travers de démarches globales (ISO 9001, EFQM) ou ciblées (chartes et engagements de services, certification NF Habitat...) et une organisation par processus visant à offrir la meilleure qualité de service rendue possible à ses locataires.

Depuis plusieurs années, la qualité constitue un enjeu stratégique de premier plan pour le mouvement HLM ; un impératif qui doit être assuré par tous les organismes et sur tous les territoires.

Pour les sociétés du Groupe BATIGERE, c'est une mobilisation quotidienne marquée par des engagements forts portant sur :

- La mesure régulière de la **satisfaction des locataires** ;
- La **concertation locative** sur le service au quotidien en rapprochant les locataires, et la coproduction sur le terrain favorisée par la mise en place notamment d'outils numériques d'expression des besoins de nos locataires ;
- La conduite de plans d'actions pour **améliorer le service rendu** sur le cœur de métier (propreté, accueil et traitement des demandes, fonctionnement des équipements, communication auprès des locataires et qualité du cadre de vie...).

Dans le cadre de son projet d'entreprise VITAMINE B, le groupe BATIGERE entend développer ses efforts vers une écoute encore plus proche de ses clients afin de leur offrir le meilleur accompagnement possible avec des services adaptés à leurs besoins :

- Mettre chaque client au cœur de nos attentions en s'appuyant sur :
 - Des outils d'écoute performants ;
 - Le développement de la plateforme D'Clic en proposant un éventail de services personnalisés ;
- Faire de ces leviers numériques des vecteurs d'inclusion des populations les plus fragiles ;
- S'appuyer sur un système de management et d'innovation performants au moyen du référentiel Bien Habiter assorti de la labélisation Quali'hlm et du modèle européen d'excellence EFQM.

Face à ces enjeux, les sociétés du Groupe BATIGERE ont souhaité retravailler leurs ambitions en s'inscrivant dans une nouvelle démarche de qualité de service nommée « **Bien Habiter** ». Fruit d'un travail d'élaboration associant les locataires et les collaborateurs, cet engagement se veut un mot d'ordre partagé avec l'ensemble des parties prenantes, pour agir collectivement pour le bien-être des habitants.

Le déploiement de cette dynamique bénéficie depuis peu d'un appui majeur avec le nouveau dispositif d'écoute dynamique des clients dénommé **PEP'S**. Co-construit avec les équipes de proximité avec des technologies numériques, ce dernier vise à faciliter le dialogue au moyen de canaux de communication adaptés aux usages des locataires. Cet exemple de transformation digitale s'inscrit plus largement dans une transition plus large d'ordre stratégique majeure entamée par le Groupe BATIGERE il y a plusieurs années.

Une démarche certifiante

Les dispositions de la loi ELAN, instituant les présentes Conventions d'Utilité Sociale, exigent des bailleurs une formalisation de leur engagement en matière de qualité de service, soit à travers :

- D'une certification ISO 9001,
- D'un label, via Quali'HLM,
- D'une certification, via Qualibail.

Cette exigence rejoint le projet d'inscrire la démarche Qualité de Service du Groupe BATIGERE dans un système de management de la qualité structuré, conforté notamment par la vérification régulière par un tiers du respect des engagements pris auprès de ses clients et de ses autres parties prenantes, permettant ainsi d'aller plus loin dans l'opposabilité de la démarche.

Afin de se doter d'une « assurance qualité » garante de la bonne organisation du Groupe, le choix des dirigeants s'est porté sur une labellisation des engagements de service Bien Habiter au 1^{er} semestre 2020 pour la totalité des ESH BATIGERE. En effet, il est apparu une réelle cohérence entre Bien Habiter et ce label porté par la profession tout en permettant aux ESH du Groupe d'ajuster leurs engagements de service afin d'offrir la meilleure qualité de service possible sur leurs différents territoires d'implantation. Par ailleurs, le label **Quali'HLM** permettra également aux sociétés du Groupe d'accéder si nécessaire à un dispositif d'aide au traitement des situations complexes.

2.1 Qualité de service rendu aux locataires

BATIGERE met en œuvre et participe activement au développement de l'ensemble des outils énumérés ci-dessous, en étroite collaboration avec les équipes du GIE Amphithéâtre et le réseau des ESH BATIGERE.

2.1.1 Les outils et leviers de la qualité de service BATIGERE

L'amélioration de la qualité de service et de la satisfaction des clients constitue un axe fort des ambitions du groupe Batigère.

Au terme des récentes évolutions, la politique qualité de service au sein du Groupe BATIGERE est désormais portée par plusieurs dispositifs interconnectés.



• La démarche qualité de service des locataires du Réseau Batigère.

- 6 ambitions communes aux ESH du Réseau reprenant les fondamentaux du métier et encourageant la dimension participative...(voir ci-après)
- ...mises en œuvre concrètement par chaque ESH sur son territoire à travers ses propres engagements,
- et un partage de bonnes pratiques entre tous à travers une plateforme dédiée.

BATIGERE exprime ainsi sa volonté de fédérer, sur le terrain, toutes celles et tous ceux qui souhaitent agir, même très modestement, pour « Bien Habiter » : collaborateurs, locataires, mais aussi, associations, mairies, etc...

L'articulation autour d'ambitions « socle » :

DES AMBITIONS SOCLE



Ambition #1 **Vous accompagner à chaque étape de votre parcours**

Une mutation professionnelle, un changement de votre composition familiale, besoin d'un logement adapté ? Nous vous accompagnons à chaque étape de votre parcours pour trouver un logement adapté à vos besoins.



Ambition #2 **Mieux vous connaître**

Votre avis nous intéresse ! Nous restons en contact avec vous pour mieux vous connaître et répondre à vos besoins.

Ambition #3 **Vous écouter et proposer des solutions**

Un problème ? Nous vous écoutons et vous proposons une solution. Une suggestion ? Nous sommes à l'écoute de votre avis.



Ambition #4 **Agir pour bien vivre ensemble**

Bailleur et locataires, nous sommes tous acteurs du bien vivre ensemble. A vos côtés, nous facilitons la vie ensemble dans votre résidence.



Ambition #6 **Encourager vos initiatives**

Nous sommes partenaires de vos talents et nous soutenons les initiatives de nos locataires. Une bonne idée pour mieux vivre ensemble ou améliorer la qualité de vie, nous pouvons vous accompagner.

Ambition #5 **Maîtriser avec vous les charges**

Pour vous faire faire des économies d'énergie et préserver la planète, nous vous sensibilisons aux écogestes et développons de nouveaux services et équipements économes en énergie.



Pourquoi développer une démarche collaborative ?

BATIGERE souhaite être à l'écoute des attentes et propositions de ses locataires, pour améliorer la qualité de vie dans ses immeubles. Il s'agit d'adresser un signal à toutes les personnes prêtes à agir, en leur proposant d'avancer ensemble, sur place, pour « Bien Habiter ».

- **Bien Vieillir**

Accompagner le vieillissement de nos clients est un de nos enjeux prioritaires. Aussi, les sociétés du Groupe BATIGERE ont souhaité formaliser cet engagement autour d'une politique dédiée au « Bien Vieillir » en cohérence avec les engagements de service Bien Habiter (voir plus loin 3.2).



- « **Plateforme *Expérience client* : *Piloter pour Satisfaire*** » : Une écoute de la satisfaction de nos clients tout au long de leur parcours, via des sollicitations généralement numériques, enrichies de verbatim.



- **L'extranet client**

Le Groupe BATIGERE propose un **espace extranet** à ses locataires et fournisseurs nommé D'CLIC. Le service optimise la prise en charge des attentes, la qualité de service et sécurise les échanges entre les parties prenantes.

Service gratuit et disponible à toute heure, ce canal fluidifie les échanges entre les locataires, les agences et les fournisseurs mandatés.

Les équipes du Groupe BATIGERE se sont fortement mobilisées dans la création et la mise en œuvre de ces espaces réservés aux clients. Les collaborateurs de terrain ont largement contribué au projet dans sa conception et sa réalisation, notamment par le recueil puis la restitution de suggestions en provenance des clients et fournisseurs.

En plus de la prise en charge des sollicitations, D'Clcik complète l'offre de service rendu aux clients, en leur permettant de mettre à jour leurs données personnelles, de déclarer leurs attestations d'assurance ou encore de régler leurs loyers.

- **L'enquête triennale de satisfaction**

Au-delà de l'enquête triennale organisée par l'Union Sociale pour l'Habitat s'adressant à l'ensemble des locataires du parc hlm pour recueillir leur niveau de satisfaction sur les différentes étapes de leur parcours résidentiel, le Groupe BATIGERE réalise depuis 1998 à des échelons intermédiaires son propre baromètre de satisfaction.

La pérennisation de ce dispositif interne, s'additionnant à sa nouvelle plateforme d'écoute client PEP'S, démontre une fois de plus l'engagement du Groupe à vouloir maintenir un bon niveau de qualité de service pour ses clients malgré les contraintes budgétaires qui pèsent sur la profession.

La préservation d'un bon niveau de qualité de service, attendu légitimement par nos clients, passe par une implication de proximité des équipes du Groupe BATIGERE au cœur de ses quartiers.

BATIGERE multiplie ainsi les initiatives depuis près de 25 ans, pour favoriser la construction et la préservation du lien social. Pour maintenir les relations avec les habitants, créer de la convivialité, de la solidarité, les sociétés du Groupe BATIGERE s'impliquent quotidiennement aux côtés des communes et des associations. Ces projets de toute nature permettent ainsi de renforcer les échanges, répondre aux projets et aux souhaits des résidents. Elles favorisent et améliorent la qualité de vie de chacun en créant du dialogue autour d'un objectif commun.



• La Fondation BATIGERE

BATIGERE marque sa volonté d'accroître son action via l'action de la Fondation BATIGERE, fondée en décembre 2007.

Le Groupe BATIGERE témoigne de cet engagement d'être au service de l'intérêt général pour davantage de qualité de vie et de lien social. La Fondation BATIGERE est un outil complémentaire aux actions récurrentes menées sur les différents territoires et qui vise à ouvrir plus largement encore son implication dans la vie de la Cité. La Fondation d'Entreprise BATIGERE a pour vocation d'agir sur ses territoires en soutenant des actions en faveur de l'égalité des chances et du lien social.

2.1.2 Inscription dans une démarche certifiante

L'ensemble de ces démarches s'appuie sur le **modèle d'excellence européen EFQM** plaçant les clients au cœur de l'entreprise avec pour leviers de succès, l'écoute de toutes les parties prenantes, la recherche permanente de la satisfaction et l'implication des équipes dans des solutions innovantes.

BATIGERE a engagé les travaux qui permettront d'inscrire "Bien Habiter" dans la **labellisation "Quali' HLM"**. La labellisation devrait être déployée sur l'ensemble des ESH du Groupe BATIGERE au plus tard pour mai 2020.

2.2 Favoriser l'accessibilité au logement

Qu'il s'agisse de l'avancée en âge ou du handicap, agir en faveur du maintien à domicile est une préoccupation de BATIGERE depuis plusieurs années.

Depuis toujours, les ESH de BATIGERE portent attention aux plus fragiles grâce aux actions du « Trait Social ». Notre volonté de créer les conditions favorables de maintien des personnes âgées et handicapées dans les immeubles classiques, fait écho à nos valeurs de **solidarité**.

Saisir l'opportunité du maintien à domicile comme un **levier de performance** en lien avec la responsabilité sociale de l'entreprise, trouve aussi toute sa place parmi les projets phares de la démarche d'entreprise « Vitamine B » mise en œuvre par BATIGERE.

Le maintien à domicile est en effet un défi majeur qui s'impose à nous et impacte nos stratégies, missions et organisations, tandis que le triptyque **habitat - services - territoires**, est la clé de voûte de notre réussite.

Les actions en faveur du maintien à domicile se déclinent au pluriel et prennent en compte **l'hétérogénéité des histoires de vie** et des besoins, bien loin des stéréotypes du vieillissement et du handicap.

Renforcement de la proximité, lutte contre l'isolement, cartographie du patrimoine accessible, adaptation des logements, transversalité des approches, développement de nouveaux partenariats, recherche de financements ad hoc, illustrent cette pluralité d'intervention en vue de proposer une offre d'habitat et de services adossée à une **meilleure connaissance des attentes** de nos clients, de leur parcours de vie et leurs envies.

Inclusion sociale et vie autonome au domicile ne feraient donc qu'un. Le cadre doit être sécurisant, confortable, approprié, pour que **vivre chez soi en toute autonomie**, pour les personnes âgées et en situation de handicap, soit possible.

Il s'agit en effet d'un enjeu de société, voire d'une vision de société, où le regard que nous portons et les valeurs qui nous animent, expriment la **singularité** de BATIGERE dans la continuité de son engagement envers les plus fragiles.

Le Groupe BATIGERE, acteur du logement social, ancre sa légitimité sur plusieurs territoires et souhaite renforcer son positionnement auprès de l'écosystème des acteurs des politiques du maintien à domicile, de sorte que les partenariats avec les collectivités, associations, mutuelles, etc., impliquent **chaque partie prenante** pour converger vers cet enjeu.

Ne pas être dissocié de la vie ordinaire parce qu'on aurait un certain âge ou parce qu'un handicap apparaît, être acteur de son quotidien et décider de sa vie, vivre chez soi sans pour autant être seul ou isolé malgré la perte de mobilité, habiter dans un logement adapté sans être stigmatisé, pouvoir continuer à sortir et à être utile, toutes ces dimensions fixent le **cadre de nos interventions** et de notre responsabilité.

Pour que le logement ne soit pas stigmatisant, les ESH de BATIGERE expérimentent des thématiques universelles, telles que l'« **intergénération** » et le « **Design pour tous** ».

Améliorer le cadre de vie des personnes vieillissantes et en perte d'autonomie, ne relève donc pas de la seule question de l'accessibilité et adaptation du patrimoine, condition certes nécessaire mais non suffisante.

C'est pourquoi notre approche se veut positive et plurielle, globale et transverse, dynamique et partenariale, en agissant à l'intérieur d'un écosystème où chacun, du monde médical aux bénévoles et aux personnes elles-mêmes, a un **rôle à jouer** et une **place à trouver** pour co-construire une société plus inclusive.

En particulier, l'ambition de BATIGERE au service du « Bien Vieillir » s'articule autour de cinq engagements pour mieux répondre au défi de l'allongement de la durée de la vie et contribue à la **démarche qualité de service** « Bien Habiter ».

Cette ambition se conjugue avec le vœu de la majorité de nos aînés, de **pouvoir rester chez soi le plus longtemps possible, dans de bonnes conditions** d'environnement, d'habitat, de proximité et de lien social.

La mise en œuvre opérationnelle de la démarche « **Bien Vieillir** » est en cours de déploiement par les ESH du Groupe, en lien avec les acteurs du territoire. Elle se décline autour des engagements suivants :



2.2.1 Les actions mises en œuvre par BATIGERE

Pour l'heure, BATIGERE déploie les dispositifs suivants :

- **Être en adéquation avec les attentes et les besoins des seniors :**

Tenue de la **Commission d'Adaptation Logement Autonomie et Handicap (CALAH), trimestrielle**. Cette instance pluridisciplinaire a pour vocation de répondre aux demandes de travaux d'adaptation émanant des locataires. Elle permet le **croisement de plusieurs expertises métiers** (patrimoine, locative, ...), bénéficie de l'appui en compétences très sociale de l'AMLI, en vue d'apporter des **réponses personnalisées et diversifiées**.

Dans ce cadre, BATIGERE adapte, à la demande, une moyenne d'environ 70 logements par an pour environ 350 K€. Ces adaptations contribuent à l'accompagnement des personnes à mobilité réduite (vieillissantes, victimes d'accident, souffrant de pathologies invalidantes, ...) dans leur maintien à domicile. Cette politique tend à favoriser également l'accessibilité au logement en augmentant le nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite proposés à l'attribution.

Dans le Bas-Rhin, BATIGERE participe au dispositif HANDILOGIS 67 qui a pour objectif de répondre aux besoins spécifiques des personnes en situation de handicap et des personnes vieillissantes. Dans ce cadre, le département du Bas-Rhin et BATIGERE allient leurs efforts pour faciliter l'accès aux logements adaptés à la perte d'autonomie et au handicap pour ces publics (dispositif HANDILOGIS / SENIORLOGIS). Un outil de mesure de l'accessibilité des logements est également disponible sur ce territoire, Diagnostic Accessibilité Autonomie Adaptation (D3A).

➤ **Aller vers nos clients âgés avec bienveillance :**

Rencontres individuelles réalisées à domicile sur des sites où la proportion de locataires âgés de plus de 60 ans atteint au moins 30%. Détection des besoins actuels et futurs, repérage des fragilités et réponses apportées en collaboration avec les parties prenantes (dont AMLI).

➤ **Créer les conditions favorables pour Bien Vieillir chez soi :**

Expérimentation de salles de bains « Design pour tous » avec expertise d'un ergothérapeute, dont l'adaptation est conçue dans une approche non stigmatisante et pouvant être utilisée par tous. Première mise en œuvre opérationnelle dans le cadre d'un nouveau programme à Metz.

Renouvellement du marché à bons de commande « Petit entretien », permettant d'identifier des entreprises maîtrisant les travaux d'adaptation, en vue de gagner en technicité, qualité de réalisation, délai d'intervention et satisfaction client.

➤ **Agir avec les seniors pour lutter contre l'isolement :**

Mise en place d'un projet intergénérationnel en partenariat avec l'Association AVEC, en réponse à la demande d'habitants de Vandoeuvre, dont la grande majorité est âgée, de sortir de l'isolement en étant partie prenante de l'embellissement des espaces verts de leur quartier.

➤ **S'engager dans l'écosystème des acteurs des politiques seniors :**

Pas encore de projets déployés

2.2.2 Indicateur accessibilité de BATIGERE

SR1- Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année (voir trame des indicateurs)

Etat des lieux : Le système d'information de BATIGERE indique que 3 902 logements entrent dans la définition de l'accessibilité telle que formulée dans la CUS au 31 décembre 2017

Objectifs : L'augmentation de l'offre de logements « accessibles » se fera au rythme des livraisons de programmes neufs et des exigences liées à la délivrance des permis de construire. L'offre développée en diffus, pour des demandes spécifiques est difficilement quantifiable, plus encore à l'échelle de l'EPCI

Points de vigilance : RAS

2.3 Prévention des l'impayé et lutte contre les expulsions

Etat des lieux :

En premier lieu, rappelons que les politiques d'attribution, de loyer et de charges contribuent à la prévention des impayés. Ces politiques font l'objet de développements au sein du présent document.

La politique de prévention menée par les gestionnaires contentieux reste cependant la pierre angulaire en matière de prévention de l'impayé. Elle repose sur des organisations appropriées à chaque territoire, s'agissant d'un travail de terrain et d'une gestion au cas par cas.

Le dispositif est fondé sur une organisation qui s'appuie sur des équipes de gestionnaires contentieux, eux-mêmes épaulés par les collaborateurs des agences (chargés de clientèle, chargés de gestion locative, services d'accueil du public, ...). La prévention de l'impayé concerne chaque acteur en contact avec un client en difficulté, sur une logique de détection. La volonté de BATIGERE est de pouvoir agir le plus en amont possible.

Dès le 1^{er} impayé, BATIGERE déclenche un plan d'actions dont la première est l'envoi de relances par le biais d'un processus automatique. S'en suit un enchaînement d'actions « humaines » : Génération de SMS, de mails, de relances téléphoniques et visites terrain.

Le contact avec le locataire est une priorité qui permet d'analyser la situation pour appliquer ensuite les actions les plus adaptées : encaissement de la dette dès le 1^{er} mois d'impayé, signature de plans d'apurement, protocoles, accompagnements administratifs et déclenchement des aides, appuis sur la gestion du budget...

Le service contentieux prend en charge « complète » le dossier dès sa réception qui intervient après 2 mois d'impayés. Les mêmes principes que ceux déployés en phase « précontentieuse » restent de mise.

BATIGERE s'inscrit également dans le processus de l'instruction ministérielle du 22.03.2017 relative à la mise en œuvre d'un plan de prévention des expulsions.

Les sous commissions CCAPEX ainsi créées permettent à BATIGERE un signalement plus en amont des dossiers les plus fragiles. L'objectif étant de réduire considérablement le nombre d'expulsions, limiter le nombre de jugements et concentrer les interventions des acteurs du dispositif avant l'audience.

Des solutions sont également recherchées pour le maintien dans le logement, ou de relogement rapide pour les situations irrémédiablement compromises. Dans ce cadre, BATIGERE adhère au dispositif « 10 000 logements accompagnés ».

Par ailleurs, BATIGERE, dans le cadre d'un étroit partenariat avec l'AMLI, s'appuie sur l'expertise de travailleurs sociaux de cette association pour les ménages en grandes difficultés et pour les ménages sans réaction aux mesures amiables.

L'ensemble des actions menées par BATIGERE a permis de réduire le nombre de jugements de résiliation entre 2017 et 2018, en passant respectivement de 358 à 286 jugements.

1. Données chiffrées au 31 décembre 2018 :

Taux d'impayé 2018 = 0,58%

Taux de recouvrement 2018 = 99,42%

Nombre de plans d'apurement actifs = 2731 (1199 pour les présents et 1532 pour les sortis)

Nombres de saisines de la CAF 2018 = 397

Nombre d'expulsions 2018 = 80

2. Orientations et programme d'actions :

Maintien du dispositif en place, celui-ci démontrant son efficacité

VERSION AU 10 DECEMBRE 2019 - V4

2.4 Maitrise des loyers et des charges

2.4.1 La maîtrise des charges

BATIGERE veille à ajuster, au plus près des coûts connus, les acomptes relatifs aux dépenses prévisionnelles de charges. C'est notamment le cas pour les montants correspondant aux prestations contractuelles.

Les consommations prévisionnelles de fluides font également l'objet d'ajustements, à l'entrée dans les lieux comme en cours de bail. Sont notamment prises en considération les caractéristiques de composition familiale et leurs évolutions. Une table de données spécifique a été établie à cet effet.

Concernant les dépenses de chauffage, les hivers devenant de moins en moins rigoureux, il a été décidé de prendre désormais 2016 comme année de référence, plutôt que la moyenne des 30 dernières années et, par ailleurs, de réagir plus rapidement pour ajuster les provisions à l'issue des réhabilitations et des améliorations thermiques apportées aux immeubles.

Les provisions sont obligatoirement recalculées à l'issue de chaque régularisation annuelle et à la suite de modifications importantes touchant aux contrats d'exploitation.

Les acomptes jugés trop élevés sur certains programmes sont recalculés avant même l'échéance de la régularisation.

Pour s'assurer de la bonne prise en compte des efforts à réaliser en matière de charges par les collaborateurs, les gestionnaires ont dorénavant un objectif retranscrit dans leur entretien annuel d'objectif : Le solde de la régularisation annuelle des charges d'un logement, s'il est créditeur, ne doit pas excéder 250 €, y compris en cas de chauffage collectif.

Les contrats d'exploitation font l'objet d'un travail régulier d'optimisation dans un objectif de réduction des charges et BATIGERE conduit une politique d'amélioration de la performance, énergétique notamment, de ses bâtiments, ce qui permet également de diminuer le niveau de consommation énergétique de ses clients. Cette politique patrimoniale est décrite au Chapitre 3 – 1.2.

2.4.2 La politique des loyers

La situation des loyers présente d'importantes disparités selon les territoires. Cette situation tient à la diversité des implantations, en QPV, hors QPV, en zone « tendue », détendue, ... Aussi, la société est le fruit de la fusion récente des ESH BATIGERE SAREL et BATIGERE NORD-EST, tel que rappelé en introduction du document. La première ESH, à l'occasion de la CUS 2011-2016, a procédé à une remise en ordre des loyers (ROLM) et a appliqué une politique d'évolution de ses maxis, conditionnée par des améliorations de service rendu après réhabilitation de grands ensembles immobiliers. La seconde, BATIGERE NORD-EST, n'avait pas mis en place de ROLM dans sa première génération de CUS.

La situation des loyers et leur évolution est aujourd'hui déconnectée des conventions d'origine pour ex-BATIGERE SAREL qui, pour précision, avait aussi profité du dispositif pour modifier son régime de surface appliquée avec le passage de tout son parc en surface utile. Concernant BATIGERE NORD-EST, le patrimoine produit avant 1995 est resté en surface corrigée.

BATIGERE continue à faire évoluer les loyers maxi des conventions selon les modalités prévues par la réglementation. Ainsi, après une variation d'IRL à 0 en 2017 et un gel des augmentations en 2018, BATIGERE a augmenté ses loyers maxis de +1,25% au 1^{er} janvier 2019.

Les loyers pratiqués ont évolué au 1^{er} janvier 2019 selon la même variation d'indice.

BATIGERE reste toutefois vigilant à la solvabilité des ménages entrants.

Dans ses projets de construction, BATIGERE prend soin de calibrer ses surfaces utiles afin qu'elles permettent aux demandeurs modestes de bénéficier d'une solvabilisation par l'APL optimale. Un dispositif de modulation des surfaces est mis en œuvre en ce sens à l'échelle du programme.

La société a également pris des engagements de construction de logements « super PLAI » qui représentent une offre de logements adaptée aux ménages modestes et aident aux relogements NPNRU. Ces logements bénéficient par convention de dispositifs d'accompagnement individuel et collectif, développés dans le cadre du partenariat BATIGERE avec l'association AMLI.

Le taux d'effort est vérifié lors de l'instruction des dossiers et lors du passage en commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements. Pour permettre l'accès au logement de certains ménages, une procédure visant à affiner les provisions de charges (voir chapitre consacré à la maîtrise des provisions et charges) couplée, en cas de nécessité, à des ajustements du loyer à facturer peut permettre à certains locataires d'entrer dans les critères d'attribution de logement, en diminuant leur taux d'effort notamment.

2.4.3 Nouvelle Politique de Loyers

La Nouvelle Politique de Loyers (NPL) est un nouveau dispositif facultatif, défini aux articles L445-2, L.445-3 et R.445-8 et suivants, intégrée aux engagements en matière de gestion sociale de l'organisme.

La NPL n'est pas envisageable pour BATIGERE au moment de la signature de la présente convention, pour des raisons liées aux spécificités des territoires et des raisons techniques.

2.5 Dérogations aux plafonds de ressources

BATIGERE souhaite pouvoir déroger localement, selon les dispositions prévues au R441-1-1 du CCH, aux plafonds de ressources à l'attribution.

Cette dérogation est déjà effective dans les Quartiers Prioritaires de la Ville de la Métropole du Grand Nancy. Plusieurs demandes ont été formulées aux Préfets des départements concernés en vue de l'obtention de nouvelles dérogations sur les territoires suivants :

- En Moselle, pour les QPV du Val de Fensch et de Portes de France Thionville
- En Meurthe et Moselle, pour les QPV de Mont-Saint-Martin
- Dans le Haut-Rhin, pour les QPV de Mulhouse

Ces demandes correspondent aux objectifs définis dans le CCH, pour lutter contre la vacance de logements, faciliter les échanges de logements dans l'intérêt des familles, et surtout pour favoriser la mixité sociale :

- dans les ensembles immobiliers situés en QPV dont les plafonds de ressources n'excèdent pas les plafonds PLUS, en majorant des plafonds de ressources de 30% (R. 445-8. I) (liste A)
- Pour les ensembles immobiliers occupés par plus de 65% de ménages bénéficiaires de l'APL, en majorant des plafonds dans la limite de ceux applicables pour l'accès au PLI, pour la durée de la convention (liste B).

Les listes A et B des ensembles immobiliers concernés seront arrêtées dans le cadre de l'association des EPCI et Département afin d'être intégrées à la CUS. Comme indiqué plus haut, l'accord des autorités préfectorales a été sollicité.

2.6 Supplément de Loyer de Solidarité (SLS)

Pour l'heure, aucune exemption de SLS n'est prévue par le PLH d'un EPCI sur lequel BATIGERE est implanté.

2.7 Démarches RSE et environnementales

Dans le cadre de leur mission d'intérêt général, les organismes HLM sont au cœur des enjeux sociétaux et notamment de développement durable. Pour répondre pleinement à sa mission d'utilité sociale, chaque bailleur social doit apporter des réponses adaptées aux enjeux propres à son territoire tout en restant à l'écoute des besoins de la collectivité et de l'Etat.

Au cœur d'innovations participant à l'insertion sociale, à l'amélioration de la qualité de vie, BATIGERE est un opérateur urbain qui contribue à construire avec ses parties prenantes, une ville durable répondant aux attentes de ses habitants.

Comment l'ESH BATIGERE décline-t-elle de la valeur ?

BATIGERE a pour cela identifié **4 axes prioritaires** :

- Renforcer l'offre de service en lien avec les besoins des territoires
- Développer des synergies entre les acteurs pour créer collectivement de la valeur partagée sur les territoires
- Faire de l'accès au logement et du parcours résidentiel un levier d'intégration sociale
- S'engager durablement aux côtés des équipes en faisant de l'égalité et de la diversité des leviers d'innovation et d'épanouissement professionnel de ces dernières

Quelques exemples de bonnes pratiques :

- Responsabilité sociale envers nos locataires :
 - CLEO : accompagnement de 900 locataires de Mont Saint Martin (5h) aux écogestes (CLEO = Communauté Locale Ecocitoyens).
 - Dispositif CIVIGAZ : accompagnement des habitants par des services civiques à la sécurité et la lutte contre la précarité énergétique.
 - Projet intergénérationnel « je donne des couleurs à la Forêt Noire » visant à améliorer le cadre de vie des habitants d'un quartier de Vandoeuvre les Nancy (54).
 - Avec le soutien de la Fondation Batigère, projet de création d'un « café social » avec des rencontres intergénérationnelles, des ateliers numériques, la diffusion d'informations diverses (accès aux droits à la retraite, dispositifs de santé, événements culturels...).
 - 24^{ème} édition du Challenge Basket organisé en partenariat avec le SLUC Nancy Basket, la SIG Strasbourg, le Mulhouse PFASTATT et les villes d'accueil en Lorraine et Alsace. En 2018 le Challenge BATIGERE, c'est plus de 30 journées de basket, 2000 élèves, 17 villes d'accueil, des associations de quartier mobilisées.
 - Rencontres avec la Chambre Régionale de l'Economie Sociale et Solidaire et ses acteurs locaux.

- Mise en place d'actions en partenariat avec la Confédération Syndicales des Familles du 67 (Bas-Rhin) et un atelier d'artistes visant à accueillir les nouveaux habitants et les réduire les incivilités dans le quartier.
- Responsabilité sociale envers nos collaborateurs :
 - Organisation d'une journée de la parentalité qui a permis d'accueillir les enfants de salariés/ées pour découvrir le monde de l'entreprise et les locaux où travaillent leurs parents
 - Journée DUO DAY : partager son quotidien avec une personne en situation de handicap à la manière d'une journée de stage
- Responsabilité environnementale :
 - Réhabilitation de la maternité Sainte-Croix à Metz : valorisation des 4/5èmes des déchets du chantier soit 152 tonnes
 - Réhabilitation de la caserne Lefebvre à Mulhouse avec mise en place d'un système de récupération de calories (eaux usées couplé à des chaudières gaz à condensation) permettant ainsi de pourvoir aux 2/3 des besoins énergétiques
 - Création d'une cité du réemploi à Sausheim (68) avec le soutien de la Fondation Batigère (chantier d'insertion) regroupant une recyclerie, des magasins spécialisés dans la réutilisation et un espace partagé.
 - Production d'un diagnostic de préservation des espaces sur le site de l'ancien hôpital Villemin-Maringer-Fournier à Nancy
 - Implantation avec les acteurs locaux, de deux ruches urbaines « Bee Green » à Terville (57) pour la préservation des abeilles et de la filière apicole.
 - Développement d'une solution mobile avec une start-up locale pour piloter en dématérialisé les chantiers neufs et de réhabilitation.

3 Politique de gestion sociale

Dans un contexte de paupérisation et de précarisation des ménages auquel font face les bailleurs sociaux depuis quelques années, la politique d'attribution permet de répondre aux besoins de ménages mais aussi d'assurer l'accès au logement social pour tous, dans un souci de mixité et d'équité. Au-delà de l'accès au parc HLM, de plus en plus de ménages effectuent la plus grande partie de leur parcours résidentiel au sein du parc HLM, ce qui conduit les bailleurs sociaux à mettre en œuvre de politiques spécifiques pour répondre aux besoins des locataires.

3.1 Politique d'attribution

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 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 la Conférences Intercommunales du logement et la convention intercommunale d'attributions.

La politique d'attribution et de peuplement de BATIGERE 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 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.

3.1.1 Cadre général

La politique d'attribution de BATIGERE 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 séniors, 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 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.

3.1.2 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 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 non 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.

3.1.3 Critères d'attribution

Pour ce qui concerne l'attribution des logements locatifs sociaux, l'Entreprise Sociale pour l'Habitat BATIGERE 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, 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.

Particularité concernant les attributions sur le périmètre de l'Eurométropole de Strasbourg :

« Dans le cadre de la Réforme des Attributions, la loi ALUR de 2014 a défini un cadre nouveau, à l'échelle intercommunale, afin d'améliorer le service aux demandeurs de logements sociaux et d'élaborer des stratégies locales en matière d'attribution.

La loi Egalité Citoyenneté de 2017 précise quant à elle le nouveau cadre de pilotage des attributions et de la Gestion de la demande de logement social.

C'est dans ce contexte que l'Eurométropole de Strasbourg a adopté :

- son Plan Partenarial de Gestion de la Demande et de l'Information du Demandeur en décembre 2016 ;
- son Document Cadre en décembre 2017 ;
- sa Convention Intercommunale d'Attribution en juin 2019 ;

en étroite collaboration avec l'Etat, l'AREAL, les bailleurs sociaux, les communes, les réservataires et les associations.

*Ainsi, les bailleurs s'engagent à s'inscrire dans les objectifs fixés dans la Convention Intercommunale d'Attribution et à **appliquer le dispositif de cotation initié par l'Eurométropole de Strasbourg** et rendu obligatoire par la loi ELAN »*

3.1.4 Politique en matière de logement des publics prioritaires

Pour rappel, les publics prioritaires au sens règlementaire 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 (*voir plus bas),
- 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 1er 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 :
- h) « – 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 ;
 - i) « – une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime.
 - j) 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.
 - k) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme, prévus aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal.
 - l) 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.
 - m) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers.
 - n) 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.

Le suivi des attributions à des ménages prioritaires est suivi à travers les indicateurs PS2 et PS3 :

PS2 – Nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés, aux ménages prioritaires en vertu du CCH déclinés par le PDHALPD et/ou les orientations en matière d'attribution des EPCI, dont part hors QPV, parmi le nombre total d'attributions, par année (voir trame des indicateurs)

Etat des lieux :

BATIGERE réalise annuellement environ 10% de ses attributions à la faveur des ménages reconnus prioritaires par le DALO et les ménages prioritaires au sens de l'article L441-1 du CCH. Un tiers de ces attributions sont réalisées en QPV, 2/3 hors des QPV. Jusqu'alors, cette proportion d'attributions en faveur des ménages prioritaires permettait d'atteindre les objectifs fixés par le PDHALPD.

Objectifs :

La loi Egalité et Citoyenneté impose aux bailleurs, mais également à Action Logement et aux Collectivités territoriales pour les logements qui leurs sont réservés, de consacrer 25% de leurs attributions aux ménages prioritaires.

Points de vigilance :

BATIGERE adaptera le volume de ses attributions en faveur des ménages prioritaires aux besoins des territoires.

PS3 – Nombre d’attributions de logements, suivies de baux signés, aux ménages reconnus, par la commission de médiation prévue à l’article L.441-2-3 du CCH comme prioritaires et devant se voir attribuer un logement en urgence, dont part hors QPV, parmi le nombre total d’attributions, par année

Etat des lieux : BATIGERE est impliqué dans le dispositif de relogement des publics prioritaires

Objectifs : Cet indicateur n’a pas été retenu par Monsieur le Préfet de la région Grand Est

Points de vigilance : RAS

3.1.5 Critères de désignation des candidats en CALEOL

Le ou la chargé(e) de commercialisation sélectionne les dossiers pour le passage en CALEOL sous la responsabilité du responsable d’agence. Chaque candidat pourra être reçu en entretien individualisé pour faire le point sur sa demande et approfondir la connaissance de la situation. Il lui appartiendra 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.

3.1.6 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 441-3-1 du code de la construction et de l'habitation :

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

Unités de Consommation = méthode INSEE/OCDE : adulte = 1, adultes suivant 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 références 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.

3.1.7 Politique en faveur des mutations

Les mutations prennent en compte les locataires déjà logés chez BATIGERE ou chez un autre bailleur social au moment de l'attribution d'un logement BATIGERE. Sont également comptabilisés les relogements qui entrent dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

Pour rappel, ce taux de mutation correspond au nombre de mutations de locataires en provenance du parc social des trois années de référence en rapport avec le nombre total d'attributions effectives, c'est-à-dire suivies d'une entrée dans les lieux.

Etat des lieux :

3429 attributions au profit de ménages déjà logés dans le parc HLM ont été enregistrées sur la période 2015 – 2017, ce qui représente environ 30% des attributions réalisées. Sont comptabilisées le nombre de mutations internes et externes (parc social) sur ces trois années. Le taux de mutation rapporte ces mutations au nombre total d'attributions effectives, c'est-à-dire le nombre d'entrées dans les lieux.

Ces résultats s'expliquent principalement par la politique volontariste mise en œuvre par BATIGERE, qui s'attache à favoriser le parcours résidentiel des locataires, la mobilité dans le parc social, mais

également l'adaptation aux évolutions des besoins des locataires (sous occupation, sur occupation, handicap...).

Objectifs :

BATIGERE maintiendra sa politique en faveur des parcours résidentiels sur la durée de la convention, tant au titre des opérations de relogements liées aux démolitions sur les sites en renouvellement urbain qu'au titre du traitement des demandes de mutations internes formulées par les locataires. Les agences de proximité saisiront les opportunités de mutation dès lors que des opportunités se présenteront sur le parc, pour répondre notamment aux situations suivantes :

- Maintien dans le logement autonome des personnes « vieillissantes » ou en situation de handicap, en leur permettant un parcours vers un logement plus facilement accessible, et/ou mieux adapté à la taille du ménage.
- Prévention des situations d'impayés par des relogements qui permettent une meilleure solvabilisation de familles détectées en fragilité financière (accidents de la vie, perte de ressources,).
- Sur-occupation ou sous-occupation avec un parcours vers un logement mieux adapté à la composition familiale des ménages. Des études d'occupation permettent à BATIGERE 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 sur l'ensemble du Grand-Est et sur l'ensemble du territoire national au travers du réseau BATIGERE permet de répondre à des demandes de parcours résidentiels consécutives à des situations de mobilité professionnelle ou personnelle.
- Relogements dans le cadre des démolitions décidées sur les opérations ANRU de Meurthe et Moselle, qui débutent en 2019 et qui se poursuivront sur toute la durée de la CUS.

De plus, des mutations internes sont imposées par la loi dans les cas suivants :

- Droit au relogement du locataire prévu par une disposition législative dans le cadre des réhabilitations (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 pour des situations de sous-occupation ou de logement adapté non utilisé (article 61 de la loi du 25 mars 2009).

Dans ces trois situations, les règles d'attribution évoquées plus avant (délivrance d'un numéro unique, respect des plafonds de ressources, examen de trois candidats) peuvent ne pas être respectées.

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.

- Echange relevant de la loi ELAN, qui seront systématiquement examinées et soumises à la commission d'attribution des logements

En tant que de besoin, il sera fait appel à l'expertise des travailleurs sociaux de l'AMLI pour analyser les situations familiales et budgétaires des demandeurs. Cette procédure est également utilisée dans le cadre des relogements ANRU.

Pour toutes ces raisons, BATIGERE se fixe pour objectif de maintenir ou d'améliorer les taux obtenus sur les 3 années de référence. BATIGERE fixe pour l'indicateur PP-5, sur chaque territoire, un objectif de 30% de mutations internes au parc social, hors Bas-Rhin où l'objectif est fixé à 20% au regard des résultats plus faibles obtenus sur la période de référence.

PP5 - Nombre de mutations de locataires déjà logés dans le parc d'un organisme de logement social ou d'un autre organisme HLM réalisées vers le parc de l'organisme parmi le nombre total des attributions par année (voir trame des indicateurs)

Points de vigilance : RAS

3.2 Politique en matière de mixité sociale

La mission sociale de BATIGERE l'engage à favoriser la mixité sociale dans son parc de logements. Nous avons, plus avant dans le document, indiqué les leviers utilisés par BATIGERE pour y parvenir :

- Politiques de mutations et trajectoires résidentielles, politiques de fidélisation des locataires dans une plus large mesure ;
- Politiques d'attributions ;
- Politiques d'accession sociale à la propriété ;
- « Mixité de l'habitat » à savoir une diversification des produits ;
- Diversification des modes d'occupation : colocation intergénérationnelle, colocation étudiante, habitat participatif, etc. ;
- Adaptation à la marge des niveaux de loyers ;
- Etc.

La loi n° 2017-86 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté promulguée le 27 janvier 2017 est venue renforcer les exigences en matière de mixité sociale et d'égalité des chances dans l'habitat. Elle vise l'amélioration de l'équité et de la gouvernance territoriale des attributions de logements sociaux. Les objectifs et les critères d'attribution sont précisés, la liste des publics prioritaires est redéfinie, et l'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) est instaurée.

L'indicateur PS-1 a été retenu par le législateur pour mesurer cette dernière obligation dans la CUS.

Afin de répondre à ses obligations, et améliorer la mixité sociale dans son patrimoine, la Société BATIGERE a pris un certain nombre de mesures complémentaires :

Refonte de la politique de peuplement et d'attribution :

Le Conseil de Surveillance de BATIGERE du 28 juin 2019 a validé une actualisation de sa politique de peuplement et d'attribution, ainsi que de son règlement intérieur de CALEOL. Ces documents reprennent les dispositions de la loi n° 2017-86 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté.

Formation / Information :

Le traitement des demandes de logements et les propositions d'attributions sont effectués par nos agences de proximité, et plus précisément par nos équipes commerciales. Celles-ci sont en charge de verser leurs propositions d'attributions, afin qu'elles soient examinées dans nos CALEOL.

Lors du dernier semestre 2018, l'objectif de 25% d'attributions hors des QPV à des ménages du 1er quartile a donc fait l'objet d'une information détaillée auprès de nos équipes commerciales.

Pilotage managérial et reporting :

Cet objectif a été assigné à nos Responsables d'agences, qui encadrent les équipes commerciales de proximité.

Développement d'outils :

- Afin de permettre aux Responsables d'agences, et à leur hiérarchie, de piloter l'objectif d'attribution aux demandeurs du 1^{er} quartile, un listing automatique des réalisations a été développé et intégré à notre logiciel de gestion. Ce listing fait l'objet d'une édition mensuelle. Les attributions faites à des ménages du 1^{er} quartile hors des QPV prennent la forme d'un indicateur dans notre reporting mensuel, au même titre que la mesure de la vacance, des impayés, du traitement des attentes clients. Cet indicateur est mesuré à l'échelle de chaque EPCI, puis fait l'objet de compilations par agence, par Délégation territoriale, et pour l'ensemble de la société BATIGERE dans le Grand Est.
- Par ailleurs, la fiche de présentation des candidatures en CALEOL est en cours de refonte. A l'issue, ce document indiquera dans quel quartile se situent les ménages dont la candidature est présentée en CALEOL, et leur éventuel statut prioritaire.

Etat des lieux :

BATIGERE part d'une situation dans laquelle le pourcentage d'attributions aux ménages du 1^{er} quartile hors des QPV est faible (5% à 7 % moyen en 2018, selon les territoires). Le plan d'action et la politique expliqués ci-dessus portent leurs fruits avec un doublement de la proportion d'attributions « 1^{er} quartile » début 2019 en comparaison de 2018.

Objectifs :

BATIGERE se donne l'objectif d'atteindre le taux prévu par la réglementation en fin de période de CUS. Néanmoins, conformément à la réglementation, l'objectif de 25% sera affiché dès 2019.

PS1 – Nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés, réalisées en application des vingtièmes à vingt-deuxième alinéas de l'article L.441-1, parmi le nombre total d'attributions, par année (voir trame des indicateurs)

Points de vigilance :

- BATIGERE émet une réserve sur sa capacité à atteindre avec de grandes disparités entre les territoires et en fonction du pourcentage de patrimoine en QPV, l'objectif de 25% d'attributions à la faveur des ménages du 1^{er} quartile hors QPV dès les premières années de la CUS.
- L'objectif ne peut être observé de la même manière sur tous les territoires, lorsque BATIGERE n'y détient pas ou peu de logements conventionnés PLAI-PLUS hors QPV par exemple ou lorsque les financements d'origine conduisent à des niveaux de loyers en inadéquation avec les besoins des ménages du 1^{er} quartile.
- Après l'entrée en vigueur de la CUS, lorsqu'une nouvelle orientation sera prise par une conférence (intercommunale) du logement ou qu'une nouvelle répartition des objectifs d'une convention (intercommunale) d'attribution apportera une modification aux objectifs du bailleur concernant l'engagement PS-1 de la CUS, cette modification s'appliquera à la CUS, conformément à l'article R445-6 du CCH, dès son entrée en vigueur. Le bailleur en informera le Préfet signataire et le Préfet de département de l'EPCI concerné, par simple notification.

En plus des objectifs d'attribution aux ménages du 1er quartile, la loi Egalité et Citoyenneté a instauré l'objectif de réaliser au moins 50% des attributions en QPV à des ménages des 2ème, 3ème et 4ème quartile (décision d'attribution sans obligation de signature du bail). Cette obligation figurant dans la loi peut être modulée à la hausse dans les orientations de la CIL (via les CIA)

Pour ces objectifs, sont considérés QPV : pendant 6 ans, les ex ZUS non classées en QPV.

VERSION AU 10 DECEMBRE 2019 - V4

4 Politique menée en faveur de l'hébergement et du Trait Social

Le Groupe Batigère a progressivement forgé la marque « Le Trait Social », comme une traduction de l'engagement sociétal du réseau BATIGERE en faveur des publics en situation de vulnérabilité.

- **Une aspiration sociale :** Des principes éthiques et déontologiques partagés visant l'autonomie des bénéficiaires, dans le respect de leur diversité. Les valeurs du Trait Social rassemblent l'ensemble des collaboratrices et des collaborateurs par des postures professionnelles adaptées à la réalisation de nos missions.
- **Des hommes et des femmes engagés :**
 - Une équipe pluridisciplinaire de professionnels diplômés et engagés, des compétences et une expertise au service du Trait Social dans une démarche d'acculturation réciproque :
 - Un parcours de formations dédié ;
 - Des professionnels dans les sciences humaines et sociales ;
 - Des « Journées des professionnels du Trait social » de réflexion sur nos pratiques ;
 - Le « Lab du Trait Social » qui rassemble experts et partenaires autour de thématiques partagées.
- **Une stratégie dynamique :** Une construction de réponses audacieuses et innovantes issues de l'expérimentation, des échanges et de la capitalisation. Une volonté affirmée d'être pro-actif en allant vers les personnes dans une démarche participative et inclusive. Des process qui garantissent l'efficacité et la traçabilité des actions qui sont menées.
- **Des synergies efficientes :** Une intervention qui s'appuie sur une capacité à capter et à mobiliser un réseau partenarial pertinent selon un maillage territorial déterminé. Entretien des relations professionnelles basées sur une confiance mutuelle et sur une réciprocité des échanges.

Des équipes rassemblées sur 4 pôles de compétences :

- **L'action sociale**, avec des travailleurs sociaux destinés à « aller vers » les locataires en situation de vulnérabilité pour favoriser leur accès et leur maintien dans leur logement et leur parcours résidentiel ;
- **L'ingénierie sociale urbaine**, qui développe des stratégies de gestion optimisée des territoires en faveur du mieux-vivre ensemble ;
- **La location accompagnée**, pour accueillir dans des lieux souvent collectifs des personnes en situation de fragilité et leur permettre de mieux s'insérer durablement dans la société ;
- **L'hébergement**, pour donner un toit à ceux qui en sont dépourvus, en leur permettant de consolider ou développer leur autonomie dans un cadre bienveillant et concentré sur la possibilité d'une sortie positive.

Pour pouvoir apporter une réponse à la hauteur de besoins soutenus, les équipes chargées du **développement social** et celles qui sont chargées du **développement immobilier** proposent, conçoivent et mettent en œuvre tout projet de logement accompagné ou d'hébergement pour des publics variés avec les partenaires des territoires. Ainsi l'alliance, non exclusive, entre l'opérateur gestionnaire de structures et les sociétés propriétaires des bâtiments qui les accueillent, ouvre la possibilité de réponses fluides et finement adaptées aux problématiques locales : lutte contre la déprise, habitat intergénérationnel, constructions modulaires, accompagnement des copropriétés dégradées...

Développement de l'offre d'insertion, d'hébergement et d'accueil temporaire

Pour mener à bien sa politique en faveur de l'hébergement, la Société BATIGERE 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,
- AMLI, association gestionnaire d'établissements thématiques (résidences sociales, pensions de famille, résidence autonomes, Foyers de travailleurs migrants, CADA).

BATIGERE 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...).

BATIGERE, après la cession en 2018 de 11 de ses 12 structures à Présence Habitat, ne détient plus qu'une structure de 85 chambres, récemment acquise, restructurée et relivrée en 2016 à Haguenau, en Alsace. L'étiquette énergétique du foyer est « C » avec une consommation de 110 KWhep/m²/an. Le gestionnaire de l'établissement est l'association AMITEL.

Il n'est prévu aucun autre développement ou investissement dans ce domaine d'activité sur la durée de la convention, cette thématique étant portée par la structure dédiée du groupe BATIGERE, à savoir Présence Habitat.

Ces éléments sont suivis au travers des indicateurs PPLF1, PPLF2, PPLF3 :

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

AUCUN

PP-LF-1bis Nombre de logements équivalents mis en service, à trois et six ans :

AUCUN

PP-LF-2 Nombre de logements équivalents rénovés au sens du 1er alinéa du II de l'article 5 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, parmi le parc de logements classés E, F, G, à trois et six ans :

Objectifs : AUCUN, Foyer Thurot à Haguenau (voir plus haut) en étiquette « C »

PP-LF-3 Nombre de logements équivalents réhabilités, au sens où ils appartiennent à une opération éligible à un prêt relatif à réhabilitation, parmi le nombre total de logements, à trois et six ans :

AUCUN

5 Concertation locative

La concertation avec les locataires fait partie intégrante du fonctionnement des organismes Hlm, les locataires étant présents au conseil d'administration ou de surveillance, consultés sur de nombreuses thématiques au sein des conseils de concertation locative, partenaires du bien vivre ensemble dans les résidences et les quartiers.

Le plan de concertation locative (PCL) et le(s) conseil(s) de concertation locative (CCL) qui en découle(nt), constituent une obligation légale créée par la loi SRU du 13 décembre 2000 pour les ESH, les OPH, les EPL et les COOP Hlm.

Aux termes de la loi, le PCL « définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers de leur patrimoine. Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales, instaure un ou plusieurs Conseils de concertation locative dont il peut prévoir la composition et prévoit des moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre ».

Les modalités de mise en œuvre d'un dialogue constructif, des canaux d'information et de communication avec les différentes parties prenantes clés doivent être adaptées en fonction des enjeux que chacune représente, des bénéfices mutuels attendus ainsi que des moyens de chacun.

Par son ouverture naturelle à l'ensemble des acteurs de territoire mais aussi des décideurs nationaux, le Groupe BATIGERE a toujours su intégrer dans son mode de fonctionnement une écoute et la recherche d'un dialogue fructueux malgré des contraintes fortes qui pèsent sur ses activités.

L'existence d'un dialogue de qualité avec les différents acteurs et, en premier lieu avec ses locataires et leurs représentants, est une condition essentielle pour rechercher une dynamique de création de valeurs pérenne et profitable à tous.

- **Les représentants et associations des locataires**

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain de 2000 a marqué un moment fort de la concertation locative, avec notamment la mise en place des Plans de conseils de concertation locative instaurant les instances de concertation locative avec les bailleurs sociaux et la réservation de postes d'administrateurs aux locataires.

Le travail en partenariat avec les amicales de locataire se traduit par un dialogue régulier et apaisé et sur des modalités de travail portant sur des problématiques de terrain (visites de patrimoine, accords concernant la maîtrise des charges ou l'amélioration du patrimoine, groupes de travail thématiques, co-animation de projets de quartier...).

La complexité qui caractérise les projets urbains et immobiliers impose une pleine intégration de la concertation des habitants comme un moteur au service du quotidien de chacun. Pour que les habitants puissent réellement devenir acteurs, la concertation doit s'inscrire comme une démarche au service d'une meilleure qualité de vie et de ville et donc ne pas être perçue comme un frein.

C'est pourquoi, le groupe BATIGERE est attaché à ce que, notamment au travers de réunions publiques ou d'ateliers participatifs, chaque habitant puisse être associé aux évolutions qui seront collectivement décidées.

Les habitants et les associations de locataires souhaitent être davantage parties prenantes des décisions, surtout lorsqu'elles concernent leur cadre de vie quotidien. Ils ont conscience de disposer d'une expertise d'usage et ils entendent la faire valoir. C'est pourquoi nous nous concertons avec nos locataires lorsque cela est nécessaire.

Par ailleurs, les sociétés du Groupe BATIGERE ont déployé, dès 2017, **le dispositif proposé par l'USH sur la médiation et la conciliation** en cas de litiges à la consommation.

Face aux évolutions de la société et des attentes de nos locataires, nous nous adaptons et innovons pour mieux prendre en compte leurs attentes, que ce soit au niveau du cadre de vie ou pour répondre

aux usages attendus des logements. Aux cotés de nos locataires, nous sommes acteurs du bien vivre ensemble.

Au-delà des aspects règlementaires, nous **soutenons les initiatives de nos locataires**.

Au travers de la **Fondation Batigère** par exemple, nous finançons des projets pour répondre à deux grands enjeux : favoriser l'égalité des chances et soutenir les actions favorisant du lien social, sur les territoires où nous sommes implantés.

La démarche **Bien habiter** comprend une notion participative et a été élaborée en concertation avec des locataires et les équipes de BATIGERE. Les fondamentaux du métier, déclinés en ambitions socle, intègrent systématiquement une **dimension participative**.

Toutes ces attentes sont des enjeux que nous prenons en compte dans notre stratégie d'entreprise avec pour ambition d'apporter des produits et des services attractifs à nos locataires et pour cela, nous restons à leur écoute.

BATIGERE a signé un Plan de Concertation Locative avec ses locataires, en cours sur la période 2019—2023.

5.1 Modalités de la concertation locative dans le cadre du PCL

S'agissant du contexte réglementaire, la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (dite loi « SRU ») a renforcé la concertation entre Bailleurs et Associations de Locataires dans le logement social en modifiant, d'une part, dans son article 193, les dispositions des articles 42 et 44 de la n°26-1290 du 23 décembre 1986 et, en instaurant, d'autre part, par les articles 44 bis, 44 ter et 44 quater les dispositions suivantes :

- La création d'un plan de concertation locative et l'instauration de conseils de concertation ;
- La compétence et la composition des conseils de concertation ;
- Les règles de concertation à respecter dans le cadre d'une opération d'amélioration ou de construction/ démolition.

Par ailleurs, la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, dans ses articles 92 à 96 a modifié les articles 44, 44 bis, 44 ter et 44 quater de la loi du 23 décembre 1986 en instaurant les obligations suivantes :

- La parité entre hommes et femmes sur les listes électorales des représentants des locataires
- L'obligation d'affiliation à une organisation nationale
- La consultation directe des représentants des locataires sur les projets d'amélioration ayant une incidence sur le loyer ou les charges locatives ou de construction/démolition
- L'attribution de moyens financiers et matériels précis

En 2017, les Sociétés BATIGERE NORD EST et BATIGERE SAREL ont fusionné, pour donner naissance à la Société BATIGERE. Depuis cette fusion, les plans de concertation locative (PCL) des deux ex-sociétés ont coexisté. La tenue de Conseils de concertation locative s'est poursuivie. BATIGERE a réuni son Conseil de Concertation Locative afin d'élaborer son nouveau Plan de Concertation Locative.

5.2 Bilan des actions menées

Bilan 2018

Ces conseils ont eu lieu le 5 juillet pour la Délégation territoriale (DT) Meurthe-et-Moselle Nord, le 19 septembre pour la DT Moselle, le 26 septembre pour la DT Alsace et le 29 octobre pour la DT Meurthe-et-Moselle Sud.

Les sujets abordés dans ces conseils territoriaux ont été les suivants :

I. Développement immobilier / patrimoine

- Plan à 5 ans
 - ✓ Livraisons
 - ✓ Réhabilitations

II. Activités locatives

- Bilan Commission Attribution Logement et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)
- Bilan des indicateurs (vacance, impayés, attentes)
- Bilan sur les travaux d'entretien courant et d'attribution
- Les évolutions législatives
- Les élections des locataires

5.3 Politique sociale et environnementale

Les engagements du groupe BATIGERE :

Le Groupe BATIGERE a élaboré des engagements « en faveur d'une concertation avec les locataires, notamment en termes de politique sociale et environnementale » telles que définies à l'article L. 445-1 du CCH et portant sur les sujets suivants :

➤ **Activité de la société en matière d'emploi et de développement local**

Au travers des activités de construction, de rénovation et d'entretien du parc immobilier, les investissements importants consacrés par les sociétés BATIGERE sur leurs différents territoires d'implantation permettent de contribuer au maintien voire au développement de la dynamique économique locale essentielle à l'équilibre des bassins d'emploi et aux projets locaux de développement.

C'est ainsi que près de 300 M€ sont injectés annuellement dans l'économie locale générant près de 4300 emplois indirects.

C'est à ce titre que le Groupe BATIGERE utilise ce puissant levier en recourant à l'outil d'Insertion par l'Activité Economique (IAE) pour ses différents marchés. L'objectif est de concilier performance économique et projet social en proposant des contrats à des personnes éloignées de l'emploi. Elles mettent ainsi leur développement au service de la lutte contre le chômage et les exclusions sur les territoires en mettant en place des dispositifs d'accompagnement facilitant leur insertion sociale et professionnelle.

➤ **Une politique achat responsable**

Le Groupe BATIGERE, par le biais de sa politique achat, a pour ambition d'être créateur de valeurs pour ses partenaires fournisseurs et pour les sociétés du Groupe, contribuant ainsi au dynamisme économique des territoires. En véhiculant des valeurs fortes de professionnalisme et d'intégrité respectueuses de notre charte déontologique, les équipes Achats sont des interlocuteurs clés, aux côtés des directions métiers, pour les fournisseurs des sociétés BATIGERE avec lesquels elles s'engagent dans une démarche commune de progrès continu et de performance partagée.

Afin d'accompagner la politique Achats, le Groupe a décidé d'établir un code de déontologie définissant les règles de comportement à l'égard de collaborateurs, de clients, de fournisseurs et de toute autre partie prenante liée par une relation d'affaires.

Ces règles constituent ainsi le fondement de la charte de déontologique et de ses douze principes fondamentaux, qui ont pour dessein de garantir des relations complémentaires, intègres et transparentes avec tous nos partenaires.

La réalisation de cette charte de déontologie résulte d'un véritable travail collaboratif associant plusieurs groupes de réflexion représentatifs des différents métiers, territoires et entreprises de l'écosystème des sociétés du Groupe.

Chaque acte d'achat du Groupe BATIGERE doit répondre à l'équation « performance économique » et aux défis sociétaux, économiques et environnementaux afin de produire et entretenir durablement les logements, minimiser les niveaux de charges pour les locataires et d'améliorer constamment le niveau de qualité de service rendu à ses clients.

Pour y parvenir, le Groupe BATIGERE a souhaité développer une expertise s'articulant autour d'une politique achat volontariste prenant ses racines dans les valeurs et les engagements RSE du groupe BATIGERE :

- Développer la culture achat avec un cadre de règles et d'outils communs en s'appuyant sur l'esprit et le travail d'équipe ;
- Mettre en place une « politique fournisseur » centrée sur le respect des intérêts de chacun, dans un souci de mutuelle coopération et de réciprocité des engagements pris ; en privilégiant la préservation du tissu économique local ;
- Atteindre et mesurer la performance économique de l'achat, synonyme d'un engagement responsable des sociétés du groupe BATIGERE et fruit de l'optimisation de nos stratégies.

➤ **L'insertion sociale par le travail est un enjeu sociétal.**

- Les efforts déployés dans les politiques de lutte contre le chômage et la précarité en témoignent. Le taux de chômage des personnes handicapées est aujourd'hui de 21 %, soit plus du double de celui de l'ensemble de la population active.

Compte tenu des multiples situations liées au handicap, proposer des réponses variées d'accès à l'emploi assure le principe d'égalité de notre République.

Fort d'un partenariat réussi avec des GESAT en Ile de France initié en 2014, une convention entre les sociétés du Groupe BATIGERE et le Réseau national (comprenant plus de 2200 structures) a pris effet à compter du 1^{er} septembre 2018 pour une durée d'un an, reconductible trois fois. Cette convention comprend notamment :

- De la formation aux spécificités du secteur protégé et adapté en direction des acheteurs et des autres collaborateurs ;
- Un accompagnement du Réseau GESAT pour favoriser le recours aux marchés réservés au secteur protégé,
- La mise à disposition d'une plateforme à destination des acheteurs leur permettant d'avoir accès à l'ensemble des ESA et EA, identifiés par métiers et par régions.

➤ **Un accompagnement social pour les plus fragiles**

- Afin de pouvoir proposer les solutions les plus adaptées aux plus fragiles, le Groupe BATIGERE a fait de l'accompagnement social, au moyen de l'association AMLI, un levier d'inclusion en établissant avec ces populations une relation d'écoute, de soutien, de conseil et d'entraide visant à favoriser l'accès ou le maintien dans le logement de ces publics.

- Ces accompagnements ont également concerné les projets immobiliers (NPNRU, MOUS Relogement, études sociales et interface travaux), ainsi qu'en faveur du renforcement de la gestion urbaine et sociale de proximité et du mieux-vivre ensemble, marqueur fort de l'engagement social du Groupe BATIGERE et de son rôle d'acteur dans la cohésion sociale.

L'impact sociétal externe de son activité (sur les locataires)

- **Les actions de partenariat ou de mécénat**

Depuis près de 25 ans, BATIGERE multiplie les initiatives pour favoriser la construction et la préservation du lien social au coeur de ses quartiers. Pour maintenir les relations avec les habitants, créer de la convivialité, de la solidarité, les sociétés du Groupe BATIGERE s'impliquent quotidiennement aux cotés des communes et des associations. Ces projets de toute nature permettent ainsi de renforcer les échanges, répondre aux projets et aux souhaits des résidents. Elles favorisent et améliorent la qualité de vie de chacun en créant du dialogue autour d'un objectif commun. Tout en poursuivant sa politique de proximité et le développement d'un pôle très social pour les populations les plus fragiles, BATIGERE marque sa volonté d'accroître son engagement via l'action de la Fondation BATIGERE fondée en décembre 2007.

Le Groupe BATIGERE témoigne de sa volonté d'être au service de l'intérêt général pour davantage de qualité de vie et de lien social. La Fondation BATIGERE est un outil complémentaire aux actions récurrentes menées sur les différents territoires et qui vise à ouvrir plus largement encore son implication dans la vie de la Cité. La Fondation d'Entreprise BATIGERE a pour vocation d'agir sur ses territoires en soutenant des actions en faveur de l'égalité des chances et du lien social.

- **L'impact environnemental de l'organisme.**

Face à ces enjeux et aux défis immenses que représente la transformation de l'habitat dans ses usages au sens large, les sociétés du Groupe BATIGERE ont pour ambition d'être au coeur des enjeux nationaux de transition énergétique. Elles favorisent les politiques d'adaptation au changement climatique et de lutte contre la précarité.

Ainsi, dans le cadre de sa stratégie patrimoniale (intégrant les évolutions démographiques et économiques), le Groupe se mobilise pour répondre à la demande des territoires et favoriser la production de logements durables, adaptés à tous les besoins et à proximité des bassins d'emploi.

Cette stratégie s'est notamment concrétisée par la mise en œuvre d'une politique de valorisation des certificats d'économie d'énergie engagée depuis 2008 avec EDF. Elle accompagne ainsi les sociétés du Groupe dans une démarche vertueuse de transformation de leur parc immobilier.

Afin de viser une performance énergétique allant au-delà des obligations réglementaires, BATIGERE a souhaité recourir à des labélisations exigeantes. C'est ainsi que dans le cadre de la conception/labellisation des projets d'habitat, les exigences environnementales sont prises en compte dans un référentiel de conception interne nommé : « Bien concevoir avec BATIGERE » celui-ci intégrant l'engagement environnemental des ESH, en cohérence avec le référentiel NF HABITAT HQE. Dans le cadre de la politique de formation des chargés d'opérations, ces derniers bénéficient de modules dédiés à la prise en compte de ces exigences.

C'est ainsi, que l'ensemble des opérations de constructions neuves (hors VEFA) bénéficie depuis 2016 de la certification NF Habitat HQE.

Par ailleurs, conscient de l'impact de son activité sur l'environnement, BATIGERE porte une attention toute particulière à la protection de la biodiversité notamment en sensibilisant ses locataires aux gestes verts.

La préservation de la biodiversité constitue un enjeu pour le développement urbain au travers duquel l'habitat social doit jouer pleinement son rôle afin de viser l'équilibre écologique indispensable à la pérennisation de la vie humaine. L'enjeu pour BATIGERE est de rechercher, autant que faire se peut, toutes les solutions de préservation des milieux naturels voire de réintégration de la biodiversité sur ses parcs immobiliers ou à proximité. La reconnexion du végétal avec la ville s'impose désormais à nous car elle est non seulement source d'équilibre écologique mais également un allié précieux pour contribuer au lien social et à une meilleure qualité de vie.

5.4 Les actions mises en œuvre par BATIGERE :

Voir CHAPITRE 3 2.2.7

5.5 Perspectives 2019

En 2019, les associations nouvellement élues ont été amenées à se prononcer sur le renouvellement du Plan de Concertation Locative de la Société BATIGERE. Le Conseil de Concertation Locative sera consulté sur tous les sujets généraux d'intérêts communs énoncés ci-après qui relèvent de la gestion locative, patrimoniale et du « bien vivre ensemble » et notamment :

☛ La qualité de vie quotidienne, les conditions d'habitat et le cadre de vie

Les Associations de Locataires et BATIGERE sont particulièrement attachées à la qualité et à la tranquillité de la vie quotidienne dans les quartiers. Ils conviennent que le développement de la concertation de proximité dans ce domaine peut avoir un impact positif sur le vécu quotidien des locataires et améliorer les conditions de travail des salariés de BATIGERE.

La concertation sur la qualité de la vie quotidienne sera l'occasion d'un échange sur les problèmes rencontrés qui peuvent influencer sur les conditions d'habitat et les difficultés sociales.

☛ Les interventions sur le patrimoine

Les opérations d'amélioration ayant une incidence sur les loyers ou les charges ou les opérations de construction-démolition seront précédées, conformément à l'article 44 quater alinéa 2, d'une concertation préalable portant sur :

- la consistance et le coût des travaux,
- leur répercussion sur les loyers ou les charges locatives,
- les modalités de leur réalisation,
- l'opportunité de création d'un local collectif résidentiel,
- le cas échéant, les conditions de relogement des locataires notamment pour les opérations de démolition reconstruction.

Pour les opérations de réhabilitation d'immeubles, les dispositions de la circulaire du 6 août 1993, organisant la consultation des locataires, resteront en vigueur.

L'entretien, les réparations courantes et les grosses réparations programmées sur le patrimoine pourront également faire l'objet d'une concertation, dans un objectif d'amélioration de la Qualité de Services apportée aux locataires, et d'une meilleure implication de ces derniers dans la préservation du patrimoine. Conformément à l'article 44 quater de la loi n°89-462 du 26 décembre 1986 modifiée, pour tout projet d'amélioration ou de construction-démolition, les documents et les diagnostics ayant permis d'élaborer le projet sont tenus à disposition des locataires et de leurs représentants.

☛ **Les charges locatives**

Conformément à l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986, les Représentants des Locataires au sein des Conseils de Concertation Locative, auront accès aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives des immeubles ou groupes d'immeubles concernés. La maîtrise des charges locatives peut être un domaine de développement de la Concertation Locative dès lors qu'elle constitue un objectif partagé des Associations et des Bailleurs pour des raisons économiques, d'attractivité des logements et de préservation des ressources naturelles.

La concertation locative pourra s'organiser également pour des dossiers ou des thèmes qui le prévoient explicitement tels que la Convention d'Utilité Sociale, les réparations locatives et états des lieux, la politique sociale et environnementale, la gestion technique et les équipements, la propreté, la communication à destination des locataires, la sécurité des personnes et la qualité environnementale...

Cette liste n'est pas exhaustive et peut évoluer selon les besoins et l'évolution des textes réglementaires.

CHAPITRE 4.
**LOYERS, SUPPLEMENT DE LOYER
DE SOLIDARITE ET PLAFONDS DE
RESSOURCES**

1 Politique de loyer

Ces éléments sont complémentaires du [CHAPITRE 3 2.4.2](#)

La politique de loyers CUS I

Ex-BATIGERE SAREL avait retenu l'option de procéder à la redistribution et révision de la grille des loyers maxima dans le cadre de la première Convention d'Utilité Sociale 2011-2016. Ce n'était pas le cas d'ex-BATIGERE NORD-EST. Les 2 sociétés ont depuis fusionné, ce qui implique que les modalités de gestion au sein de la société BATIGERE sont différentes.

Les loyers maxima du parc conventionné sont conformes aux engagements pris dans les conventions en application.

Pour ce qui concerne le patrimoine d'« ex-BATIGERE SAREL » et de sa ROLM en 1^{ère} génération de CUS : par dérogation aux articles L. 445-2 et L. 445-3, les engagements relatifs aux immeubles ou ensembles immobiliers dont le montant maximal de loyer a été fixé dans la convention d'utilité sociale en application de l'article L. 445-2, dans sa rédaction antérieure à la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, sont prorogés à chaque renouvellement du cahier des charges de gestion sociale, en substitution des engagements de même nature des conventions conclues au titre de l'article L. 351-2.

2 Politique de Supplément de Loyer de Solidarité

Il n'existe aucune exemption de SLS prévue par le PLH d'un EPCI sur lequel BATIGERE est implanté.

3 Dérogations aux plafonds de ressources

BATIGERE souhaite pouvoir déroger localement, selon les dispositions prévues au R441-1-1 du CCH, aux plafonds de ressources à l'attribution.

Cette dérogation est déjà effective dans les Quartiers Prioritaires de la Ville de la Métropole du Grand Nancy. Plusieurs demandes ont été formulées aux Préfets des départements concernés en vue de l'obtention de nouvelles dérogations sur les territoires suivants :

- En Moselle, pour les QPV du Val de Fensch et de Portes de France Thionville
- En Meurthe et Moselle, pour les QPV de Mont-Saint-Martin
- Dans le Haut-Rhin, pour les QPV de Mulhouse

Ces demandes correspondent aux objectifs définis dans le CCH, pour lutter contre la vacance de logements, faciliter les échanges de logements dans l'intérêt des familles, et surtout pour favoriser la mixité sociale :

- dans les ensembles immobiliers situés en QPV dont les plafonds de ressources n'excèdent pas les plafonds PLUS, en majorant des plafonds de ressources de 30% (R. 445-8. I) (liste A)

- Pour les ensembles immobiliers occupés par plus de 65% de ménages bénéficiaires de l'APL, en majorant des plafonds dans la limite de ceux applicables pour l'accès au PLI, pour la durée de la convention (liste B).

Les listes A et B des ensembles immobiliers concernés seront arrêtées dans le cadre de l'association des EPCI et Département afin d'être intégrées à la CUS. Comme indiqué plus haut, l'accord des autorités préfectorales a été sollicité.

Pour l'ETAT
Monsieur Jean-Luc MARX
Préfet de la Région Grand Est

Pour BATIGERE
Monsieur Michel CIESLA
Directeur Général

Pour le département de la Meurthe-et-Moselle
Monsieur Mathieu KLEIN
Président

VERSION AU 10 DECEMBRE 2019 - V4

Pour le département de la Moselle
Monsieur Patrick WEITEN
Président

VERSION AU 10 DECEMBRE 2019 - V4

Pour le département du Bas-Rhin
Monsieur Frédéric BIERRY
Président

VERSION AU 10 DECEMBRE 2019 - V4

Pour le département du Haut-Rhin
Madame Brigitte KLINKERT
Présidente

VERSION AU 10 DECEMBRE 2019 - V4

Pour le département de la Savoie
Monsieur Hervé GAYMARD
Président

VERSION AU 10 DECEMBRE 2019 - V4

Pour la métropole du Grand Nancy
Monsieur André ROSSINOT
Président

VERSION AU 10 DECEMBRE 2019 - V4

Pour la communauté de communes du Bassin de Pont-à-Mousson
Monsieur Henry LEMOINE
Président

VERSION AU 10 DECEMBRE 2019 - V4

Pour la communauté de commune du Bassin de Pompey
Monsieur Laurent TROGRIC
Président

VERSION AU 10 DECEMBRE 2019 - V4

Pour la communauté d'agglomération de Longwy
Monsieur Christian ARIES
Président

VERSION AU 10 DECEMBRE 2019 - V4

Pour la métropole de Metz
Monsieur Jean-Luc BOHL
Président

VERSION AU 10 DECEMBRE 2019 - V4

Pour la communauté d'agglomération de Portes de France-Thionville
Monsieur Pierre CUNY
Président

VERSION AU 10 DECEMBRE 2019 - V4

Pour la communauté d'agglomération de Forbach Porte de France
Monsieur Laurent KALINOWSKI
Président

VERSION AU 10 DECEMBRE 2019 - V4

Pour la communauté d'agglomération du Val de Fensch
Monsieur Michel LIEBGOTT
Président

VERSION AU 10 DECEMBRE 2019 - V4

Pour la communauté de communes du Pays Orne-Moselle
Monsieur Lionel FOURNIER
Président

VERSION AU 10 DECEMBRE 2019 - V4

Pour la communauté de communes Rives de Moselle
Monsieur Julien FREYBURGER
Président

VERSION AU 10 DECEMBRE 2019 - V4

Pour l'Eurométropole de Strasbourg
Monsieur Robert HERRMANN
Président

VERSION AU 10 DECEMBRE 2019 - V4

Pour la communauté d'agglomération de Haguenau
Monsieur Claude STURNI
Président

VERSION AU 10 DECEMBRE 2019 - V4

Pour la communauté de communes du canton d'Erstein
Monsieur Jean-Marc WILLER
Président

VERSION AU 10 DECEMBRE 2019 - V4

Pour la communauté d'agglomération de Colmar
Monsieur Gilbert MEYER
Président

VERSION AU 10 DECEMBRE 2019 - V4

Pour la communauté de communes Moselle et Madon
Monsieur Filipe PINHO
Président

VERSION AU 10 DECEMBRE 2019 - V4

Liste des annexes

Les annexes sont toutes disponibles en format numérique sur la clé USB jointe, les annexes 1 et 2 ne sont pas fournies en format papier.

ANNEXE 0 – TRAME DES INDICATEURS CUS

ANNEXE 1 – PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE

ANNEXE 2 - LISTE DES ENSEMBLES IMMOBILIERS AVEC POUR CHACUN :

L'annexe 2 constitue l'état des lieux initial tel que défini par l'Etat (la notation du service rendu se trouve sur un document distinct) :

- Données générales
 - Liste des immeubles/ensembles
 - Nom de l'immeuble/ensemble
 - Adresse de l'immeuble/ensemble
 - Numéro de la convention APL

- Données sur l'ensemble immobilier
 - Année de construction
 - Mode de financement initial/équivalent financements CUS
 - Nombre de logements
 - Quartier Prioritaire de la Ville ou non
 - Individuel/Collectif
 - Surface (SU,SC, Totale)
 - Nombre de logements au plafond de ressources majoré

- Service rendu
 - Typologie du service rendu aux locataires
 - Taux de rotation
 - Taux de vacance

- Occupation sociale
 - Pourcentage de l'occupation selon plafonds PLAI/PLUS/PLS
 - Nombre de ménages percevant l'APL
 - Nombre de ménages soumis au SLS

ANNEXE 3 : PLAN DE VENTE

Approuvé par délibération du Conseil de Surveillance + les documents relatifs aux normes d'habitabilité et de performance énergétique

ANNEXE 4 - LISTE DES EPCI D'IMPLANTATION AVEC POUR CHACUNE :

- PLH / Pas de PLH
- QPV ou pas de QPV

- Nombre de logements de l'organisme par catégorie de financement / CUS

ANNEXES 5 - DELIBERATIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

- Autorisation d'engager la démarche
- Approbation du plan stratégique de patrimoine
- Adoption du projet de convention soumis à la consultation des établissements publics de coopération intercommunale et des départements
- Autorisation donnée au représentant légal de l'organisme de signer la CUS avec l'Etat

ANNEXE 6 - CONCERTATION DES REPRESENTANTS DE LOCATAIRES

- Feuille d'émergence

ANNEXES 7 – JUSTIFICATIFS DES ECHANGES AVEC LES PARTIES ASSOCIEES ET SIGNATAIRES

- Envoi de l'information d'engagement de la démarche et liste des destinataires
- Synthèse des réponses
- Lettres d'invitation à la réunion d'association des PPA
- Synthèse des réponses
- Feuille d'émergence de la réunion d'association des PPA
- Comptes-rendus d'échanges
- Annexes à la convention, sur demande des PPA :
 - CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION DE LA METROPOLE DU GRAND NANCY
 - COURRIER DE DEMANDES COMPLEMENTAIRE CD 67
 - MAIL DE PRECISIONS EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

ANNEXE 0 – TRAME DES INDICATEURS CUS

VERSION AU 10 DECEMBRE 2019 - V4

ANNEXE 1 – PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE

Disponible uniquement en format numérique

VERSION AU 10 DECEMBRE 2019 - V4

ANNEXE 2 - LISTE DES ENSEMBLES IMMOBILIERS AVEC POUR CHACUN :

Disponible uniquement en format numérique

VERSION AU 10 DECEMBRE 2019 - V4

ANNEXE 3 : PLAN DE VENTE

VERSION AU 10 DECEMBRE 2019 - V4

ANNEXE 4 - LISTE DES EPCI D'IMPLANTATION

VERSION AU 10 DECEMBRE 2019 - V4

ANNEXES 5 - DELIBERATIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

VERSION AU 10 DECEMBRE 2019 - V4

ANNEXE 6 - CONCERTATION DES REPRESENTANTS DE LOCATAIRES

VERSION AU 10 DECEMBRE 2019 - V4

ANNEXES 7 – JUSTIFICATIFS DES ECHANGES AVEC LES PARTIES ASSOCIEES ET SIGNATAIRES

VERSION AU 10 DECEMBRE 2019 - V4

ANNEXE 8 – CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION DE LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Disponible uniquement en format numérique

VERSION AU 10 DECEMBRE 2019 - V4

ANNEXE 9 -

VERSION AU 10 DECEMBRE 2019 - V4