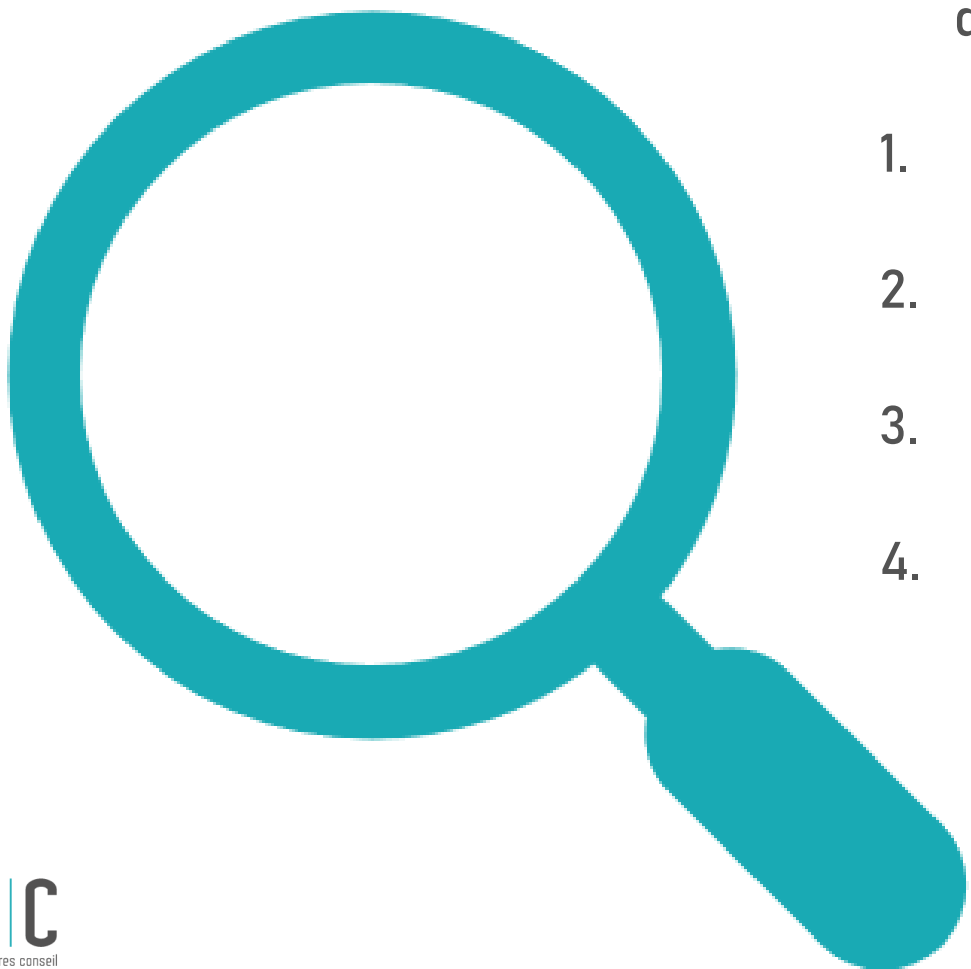


Elaboration d'un référentiel relatif à la mise en œuvre de la CALEOL

Process, modalités, outils et méthodes


Le 8 Décembre 2020

Sommaire



/ . L'appropriation des modalités de la loi ELAN en matière de parcours résidentiel

1. Dimensionner et cibler l'intervention de la CALEOL
2. Installer le fonctionnement de la CALEOL
3. Installer le traitement des avis de la CALEOL
4. Dimensionner et cibler l'intervention de la CALEOL - Simulations



L'appropriation des modalités de la loi ELAN en matière de parcours résidentiel

1. Les pratiques en matière de parcours résidentiel

Si la concrétisation d'une mutation peut aboutir à satisfaire deux demandeurs au bout du compte, elle est aussi décrite comme complexe, chronophage et parfois coûteuse à réaliser.

Les organismes s'engagent à dédier une part de leurs attributions à des mutations, de l'ordre de 20 à 25% de l'ensemble des attributions. Les pratiques inter bailleurs sont rares.

Dans ce cadre, les mutations tendent à se focaliser sur la réponse à des situations d'urgence et à la satisfaction de locataires à forte ancienneté.

Pour autant, de nombreux bailleurs expriment le souhait de concrétiser des mutations proposant aux locataires un parcours résidentiel au gré de l'évolution de leurs besoins.

2. ELAN : une obligation d'examen des situations d'inadéquation logement définies en amont

En zones tendues

La CALEOL examine les locataires relevant d'une situation de sur ou de sous-occupation du logement, de logement adapté quitté par l'occupant présentant un handicap, d'handicap ou perte d'autonomie nécessitant un logement adapté, de dépassement du plafond de ressources applicable



La CALEOL est appelée à rendre un avis portant sur le constat que le locataire est bien dans une de ces situations et sur les caractéristiques du logement dont le locataire a besoin.



Sur la base de cet avis, les services du bailleur sont appelés à examiner avec le locataire, les possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

Hors Zones tendues

les bailleurs sont appelés à respecter les termes d'occupation pertinente des logements définis par le CHH.

3. Les scénarios possibles de mise en œuvre

Scénario 1 : Le statu quo

Résistance à l'application sur le principe que la tension limite l'exercice des mutations aux urgences.

Scénario 2 : La stricte application de la loi

Examen de toutes les situations, en masse pour éviter l'engorgement.



Envoi des avis aux locataires et traitement administratif des situations : application de la perte du droit au maintien dans les lieux.



Service gestion locative en réactivité et à partir des offres disponibles.



Scénario 3 : Le ciblage des possibilités réelles de parcours

Ciblage des situations porteuses des besoins, possibilités effectives de mutation.



Prise en compte des possibilités effectives de l'organisme à adresser des propositions de parcours.



Envoi des avis et action proactive pour concrétiser les possibilités de parcours.

4. Le scénario retenu par le groupe de travail

Fondement

+

Trois principes Partagés

+

Des outils communs / objectiver

chaque organisme détermine sa propre stratégie de mutation et de parcours résidentiel : volume, priorités....

Une application non exhaustive mais ciblée de la loi

Un ciblage objectivé et argumenté des besoins et possibilités effectives de parcours résidentiel

Un engagement proactif de la gestion locative pour concrétiser les possibilités de parcours résidentiel donner suite aux avis de la CALEOL .

Des outils et supports pour mettre en œuvre l'activité de la CALEOL

Des éléments de méthode partagés permettant à chaque organisme d'objectiver volume et priorités

5. Les points clés de la mise en œuvre du scénario

Dimensionner et cibler
l'intervention de la CALEOL



Objectiver les jauges et contraintes invitant à situer le volume des situations examinées par la CALEOL.

Cibler les situations à examiner en priorité.

Optimiser le repérage des situations à soumettre à la CALEOL

Installer le fonctionnement
de la CALEOL



Installer concrètement les nouvelles activités de la CALEOL

Préciser le périmètre de l'observation des situations d'occupation de la CALEOL.


Garantir la transparence et la compréhension de l'activité et des avis de la CALEOL.

Installer le traitement des
avis de la CALEOL



Préciser les modalités de prise en charge de l'avis de la CALEOL par l'organisme.

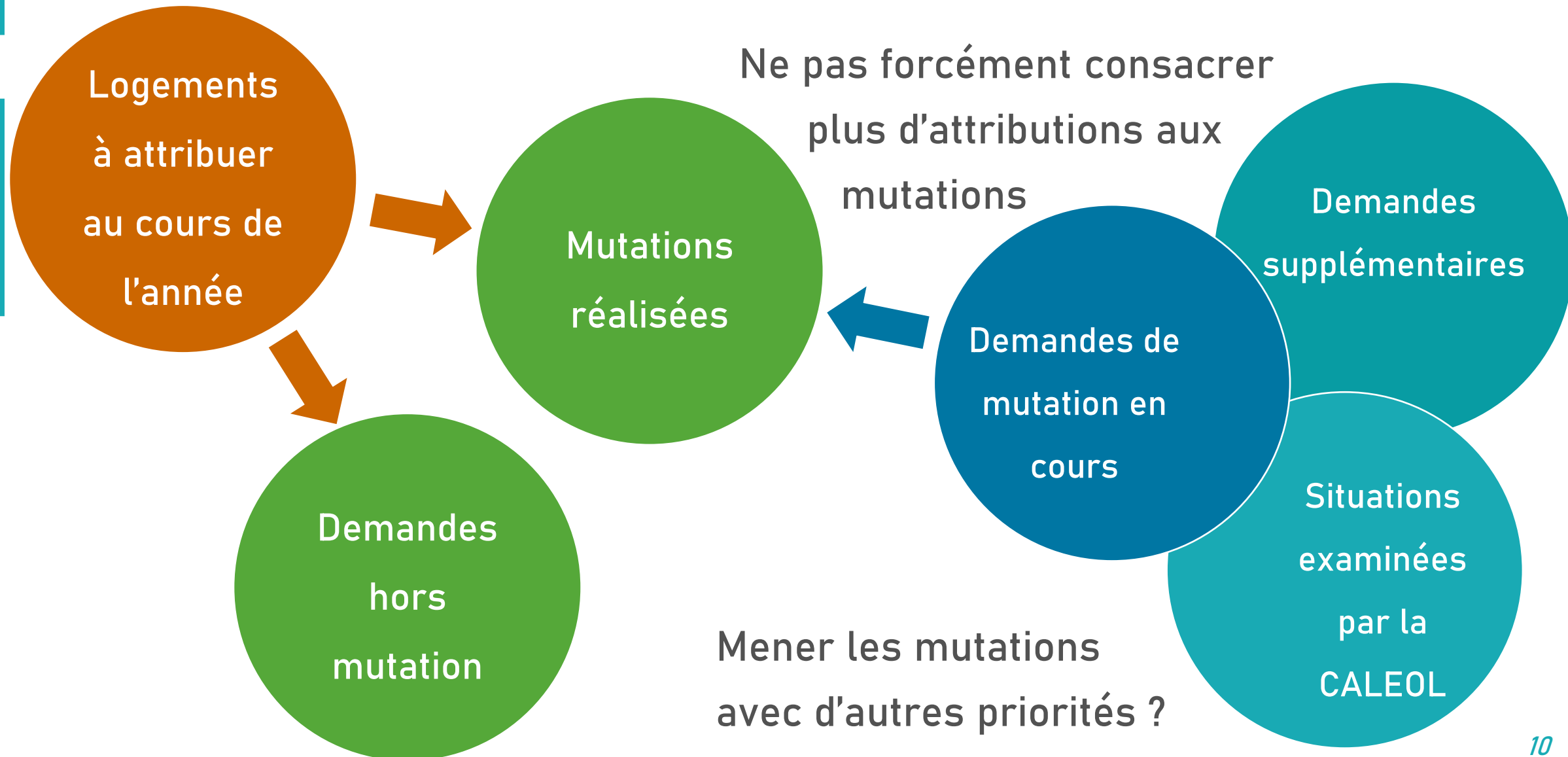
Installer un pilotage du dispositif permettant d'en optimiser la portée.



Dimensionner et cibler l'intervention de la CALEOL

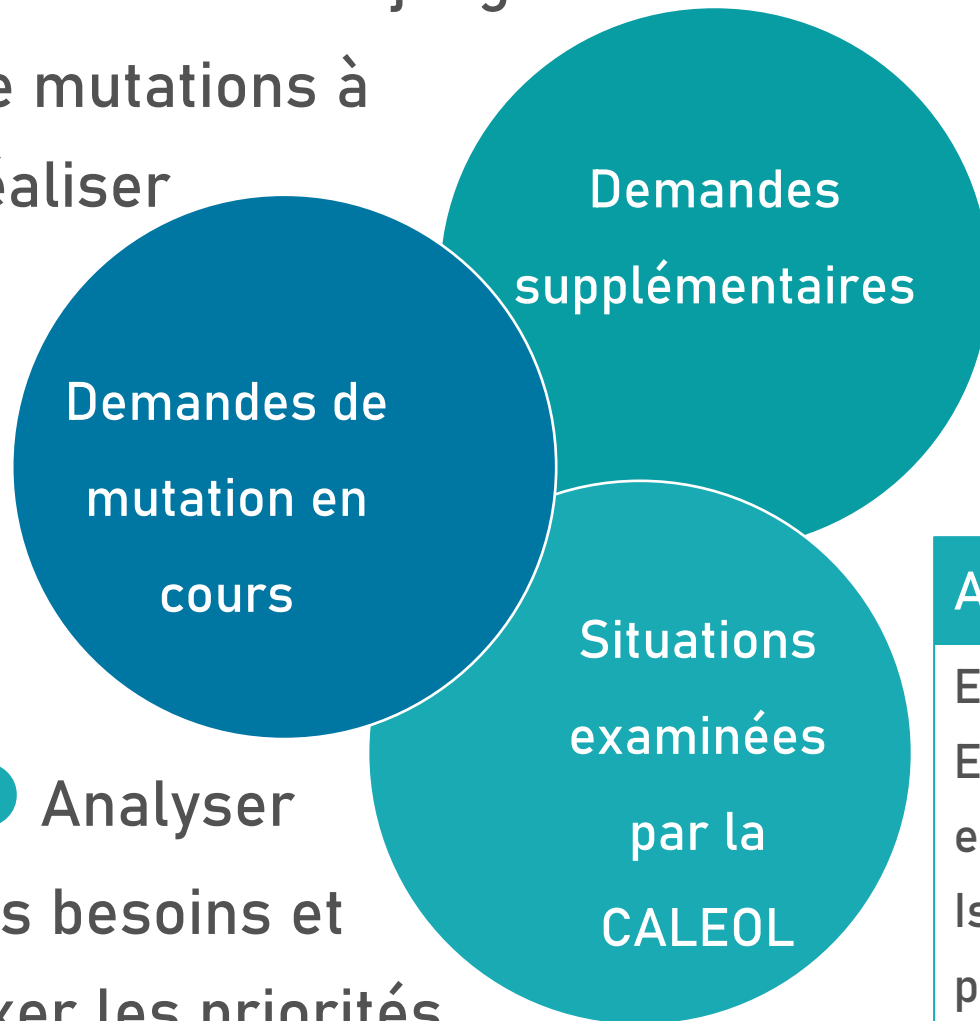
1

1. Fixer le volume des mutations à réaliser



2. Fixer les priorités au regard de la jauge

1 Retenir une jauge
de mutations à
réaliser



2 Analyser
les besoins et
fixer les priorités

Mesurer les autres parcours résidentiels à satisfaire en priorité : relogement / NPRU
Objectiver les priorités non listées par la loi ELAN
Examiner les résidences avec besoins de rééquilibrer l'occupation.

Arbitrer les situations CALEOL / autres priorités

Adopter une approche +/- stricte des situations

Examiner les grandes / très grandes sous-occupation.
Examiner les logements connus comme adaptés et pas seulement accessibles.
Isoler les ménages non concernés par les lois : +65 ans, personnes handicapées / sous-occupation.

1. Fixer les volumes des situations

Situations à examiner par la CALEOL

Situer les volumes des situations à examiner au gré d'une segmentation précise.

1 ^{ère} étape Situation initiale	→	2 ^{ème} étape Segmentation	→	3 ^{ème} étape : Demande de mutation ?
Sous occupation écart de 3 pièces et +	→	Locataires exemptés (art L442-3-1 du CCH) : + 65 ans, handicap, QPV	→	Demande de mutation en cours
	→	Locataires concernés (art L442-3-1 du CCH)	→	Pas de demande de mutation
Sous-occupation écart de 2 pièces	→	Locataires exemptés (art L442-3-1 du CCH) : + 65 ans, handicap, QPV	→	Demande de mutation en cours
	→	Locataires concernés (art L442-3-1 du CCH)	→	Pas de demande de mutation
Sur-occupation écart d'1 personne			→	Demande de mutation en cours
			→	Pas de demande de mutation
Sur-occupation écart de 2 personnes et +			→	Demande de mutation en cours
			→	Pas de demande de mutation
Ménages ressources > 150 % du plafond PLS sur 2 ans ainsi perte du droit au maintien dans les lieux	→	Perte du droit non applicable (QPV) : L442-3-3 du CCH	→	Demande de mutation en cours
	→	perte du droit applicable (Hors QPV) : L442-3-3 du CCH	→	Pas de demande de mutation
Ménages avec bénéficiaire AAH et/ ou carte mobilité			→	Demande adaptation du logt
			→	Demande de mutation en cours
			→	Aucune demande
Logement adapté à l'accueil d'un occupant handicapé		ménage comptant une personne handicapée	→	Demande de mutation en cours
			→	Pas de demande de mutation
		ménage ne comptant pas une personne handicapée	→	Demande de mutation en cours
			→	Pas de demande de mutation

A teal abstract graphic consisting of several overlapping, elongated, and slightly curved shapes, resembling a stylized arrow or a series of connected lines, pointing towards the right.

Installer le fonctionnement de la CALEOL

2

1. L'installation des activités de la CALEOL

Etape 1 : Fixer le cadre stratégique de mise en œuvre

- Déterminer les éléments de dimensionnement et de priorisation
- Fixer les priorités visées par l'organisme pour concrétiser les projets de parcours résidentiel

Etape 2 : Poser le cadre opérationnel de mise en œuvre

- Ajuster les termes du règlement intérieur.
- Définir l'organisation pratique de la CALEOL pour intégrer l'activité d'examen de l'occupation des logements : date, périodicité, volume, rapport à l'exercice d'attribution...
- Définir les modalités pratiques de l'examen des situations : fiche d'information supports, avis à émettre, suite donnée à l'avis par les services, paramètres de formulation des avis
- Définir les termes du bilan et du suivi de l'activité
- Installer la CALEOL

1. L'installation des activités de la CALEOL

Focus : Intégration du rôle de la CALEOL dans un règlement intérieur

➔ Intégration dans l'article décrivant le rôle de la CALEOL

... Dans le cadre de ses nouvelles compétences nées de la loi ELAN du 23 novembre 2018, la Commission examine également les conditions d'occupation des logements que Nom de l'organisme lui soumet en application de l'article L. 442-5-2. du Code de la Construction et de l'Habitat ;

L'examen concerne les logements dont les baux sont signés depuis 3 ans et occupés dans les situations suivantes :

- départ de l'occupant présentant un handicap, dans le cadre des dispositions de l'article L. 442-3-2 du CCH
- reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un nouveau logement adapté,
- dépassement du plafond de ressources applicable pour le logement occupé, selon les termes de l'article L. 442-3-3 du CCH
- sur-occupation du logement telle que définie au 3° du I de l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale
- sous-occupation du logement telle que définie au par l'article L 621-2 du Code de la Construction et de l'Habitat

Il relève de l'obligation pour les logements situés dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement définies par décret.

La Commission formule, le cas échéant, un avis établissant les caractéristiques d'un logement adapté aux caractères, besoins et ressources du ménage locataire occupant le logement examiné. Elle peut dans ce cadre, conseiller l'orientation du ménage vers l'accession sociale.

Cet avis est notifié au ménage concerné.

1. L'installation des activités de la CALEOL

Focus : Intégration du rôle de la CALEOL dans un règlement intérieur

➔ Intégration dans l'article précisant les délibérations de la CALEOL

Dans le cadre de sa mission d'examen des conditions d'occupation des logements, la Commission formule, le cas échéant, un avis établissant les caractéristiques d'un logement adapté aux caractères, besoins et ressources du ménage locataire occupant le logement examiné.

Cet avis est notifié au ménage concerné.

Sur la base de l'avis émis par la commission, le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

Les décisions et avis de la Commission sont consignés par les services administratifs de Nom de l'organisme en charge de l'instruction des dossiers dans un procès - verbal. Il précise nominativement, les dossiers présentés en séance et les décisions et avis de la Commission.

2. Les modes d'examen des situations par la CALEOL

Privilégier l'examen de la CALEOL dans des séances spécifiques déconnectées de l'attribution pour bien différencier les deux fonctions : identifier les caractéristiques d'un logement adapté à la situation d'un locataire ne veut pas dire attribuer un tel logement à ce locataire.

Fournir à la CALEOL des informations limitées à l'examen de la situation d'occupation du logement actuel. Il s'agit notamment d'éviter que la CALEOL s'engage dans un processus d'attribution. La précision de l'information fournie permettra à la CALEOL de préciser son avis.

Déterminer une liste finie de décisions que la CALEOL peut prendre et notifier, au regard des informations qui sont mises à sa disposition pour émettre son avis :

1er niveau de précision : orienter vers un logement moins cher, plus grand, plus petit, adapté

2ème niveau : une typologie, un élément précis d'adaptation du logement, une cible de loyer

Pour les non demandeurs : inviter à établir une demande de logement social

2. Les modes d'examen des situations par la CALEOL

Focus : Proposition de fiche soumise à la CALEOL pour examen des situations

Le parti-pris est de proposer une fiche anonymisée et explicitant la situation au regard des seuls termes de l'examen du parcours résidentiel nécessaires à l'émission d'un avis.

Date de la CALEOL :

Logement examiné	Numéro RPLS ou interne :			
	Adresse :		QPV / Hors QPV :	
	Dates Conventionnement :		Financement :	
	Type :	Surface :	Loyer :	Charges :
	Logement accessible / PMR : Oui/Non		Logement adapté / PMR : Oui/Non	
Locataire occupant	Date signature du bail :		Demande de mutation :	Date de Demande :
	Age titulaire du bail :		Age cotitulaire du bail :	
	Situation à la signature du bail	Total occupants :	Dont pers à charge :	Dont enfants à charge :
	Situation actuelle	Total occupants	Dont pers à charge :	Dont enfants à charge :
		Bénéficiaires AAH :		Titulaires carte mobilité inclusion :
		Ressources N-1 :		Ressources N :
	Sur Occupation	Sous Occupation	Logt adapté mal occupé	Besoin de logt adapté
Oui/Non	Oui/Non	Oui/Non	Oui/Non	Oui/Non

2. Les modes d'examen des situations par la CALEOL

Focus : Proposition d'une liste des avis émis par la CALEOL

Le parti-pris est d'émettre un avis pré établi mais suffisamment précis pour qu'il ait du sens tant pour les membres de la CALEOL qui l'émettent que pour les locataires à qui il est notifié :

- Examen de la possibilité d'orienter le locataire en sous-occupation vers un logement plus petit.
- Examen de la possibilité de ne pas maintenir dans les lieux, le locataire en sous occupation.
- Examen de la possibilité d'orienter le locataire en sur occupation vers un logement plus grand.
- Examen de la possibilité de ne pas maintenir dans les lieux, le locataire en sur occupation.
- Examen de la possibilité de ne pas maintenir dans les lieux, un ménage dont les ressources dépassent le plafond fixé pour l'attribution d'un logement social.
- Examen de la possibilité d'orienter le locataire dans un projet d'accession sociale à la propriété
- Examen de la possibilité d'orienter le locataire sans situation de handicap vers un logement non adapté à la mobilité réduite.
- Examen de la possibilité d'orienter le locataire en situation de handicap ou de perte d'autonomie vers un logement adapté.

3. La compréhension de l'activité de la CALEOL

- Formaliser les courriers types de notification de l'avis au locataire en circonscrivant l'avis (examen de la situation d'occupation), en précisant les points qui seront traités dans une instruction pour attribution et les modalités de la suite à l'avis donnée par l'organisme. Il s'agit d'éviter que l'avis notifié soit source de frustration ou d'inquiétude du côté du locataire, de multiples sollicitations de l'organisme pour comprendre, être rassuré.
- Formaliser un document à caractère pédagogique et à destination des membres de la CALEOL expliquant les termes de l'exercice fixés par la loi, rappelant les priorités de l'organisme en matière de mutation et précisant les résultats des requêtes opérées et les modes opératoires de l'exercice retenus.
- Formaliser un document explicitant la politique d'intervention de la CALEOL sur ce registre, à destination du grand public qui vient compléter une charte des mutations ou s'y substituer.

3. La compréhension de l'activité de la CALEOL

Focus : Proposition de trame du mode d'emploi à présenter aux membres de la CALEOL lors de l'installation de l'activité

Le parti-pris est d'annoncer l'avis et la prise de contact avec l'organisme.

La prise de contact de l'organisme est annoncée pour « envisager les conditions de mise en œuvre de cet avis », afin que l'approche plus ou moins souple de la situation relève de l'appréciation de la situation par les services.

...

Dans le cadre de ses nouvelles compétences conférées par la loi ELAN du 23 novembre 2018, la Commission d'Attribution des Logements et de l'Examen de l'Occupation des Logements de **Nom de l'Organisme** réunie le **JJ/MM/AAAAA**, a examiné la situation d'occupation du logement **REF RPLS** situé au **ADRESSE** et loué à Monsieur **LOCATAIRE**, dans les termes du bail signé le **JJ/MM/AAAA**

Après examen de la situation, la Commission d'Attribution des Logements et de l'Examen de l'Occupation des Logements, émet l'avis suivant :


« Examen de la possibilité d'orienter le locataire en situation de handicap ou de perte d'autonomie vers un logement adapté. »

Conformément au règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et de l'Examen de l'Occupation des Logements, les services de **Nom de l'Organisme** se rapprocheront prochainement de Monsieur **LOCATAIRE** pour envisager les conditions de mise en œuvre de cet avis.

3. La compréhension de l'activité de la CALEOL

Focus : Proposition de trame du mode d'emploi à présenter aux membres de la CALEOL lors de l'installation de l'activité

1- Le cadre légal
Les termes de la loi ELAN concernant la création de la CALEOL
Les textes de loi qui déterminent les situations d'occupation ciblées par la loi ELAN
2- Le cadre stratégique de mise en œuvre
Les éléments de dimensionnement et de priorisation
Les priorités visées par l'organisme pour concrétiser les projets de parcours résidentiel
3- Le cadre opérationnel de mise en œuvre
L'ajustement des termes du règlement intérieur
L'organisation proposée pour intégrer l'activité d'examen de l'occupation des logements : date, périodicité, volume, séparation ou non avec exercice d'attribution...
L'organisation de l'examen des situations : constitution de la fiche d'information confiée aux membres de la CALEOL, avis à émettre, suite donnée à l'avis par les services de l'organisme, paramètres de formulation des avis
Les termes du bilan et du suivi de l'activité



Installer le traitement des avis
de la CALEOL

3

1. Les modalités de prise en charge de l'avis de la CALEOL par la gestion locative

Le groupe de travail retient le scénario d'une démarche proactive pour accompagner les locataires qui reçoivent un avis de la CALEOL, dans un souci de qualité de service et de fluidification de l'occupation du parc.

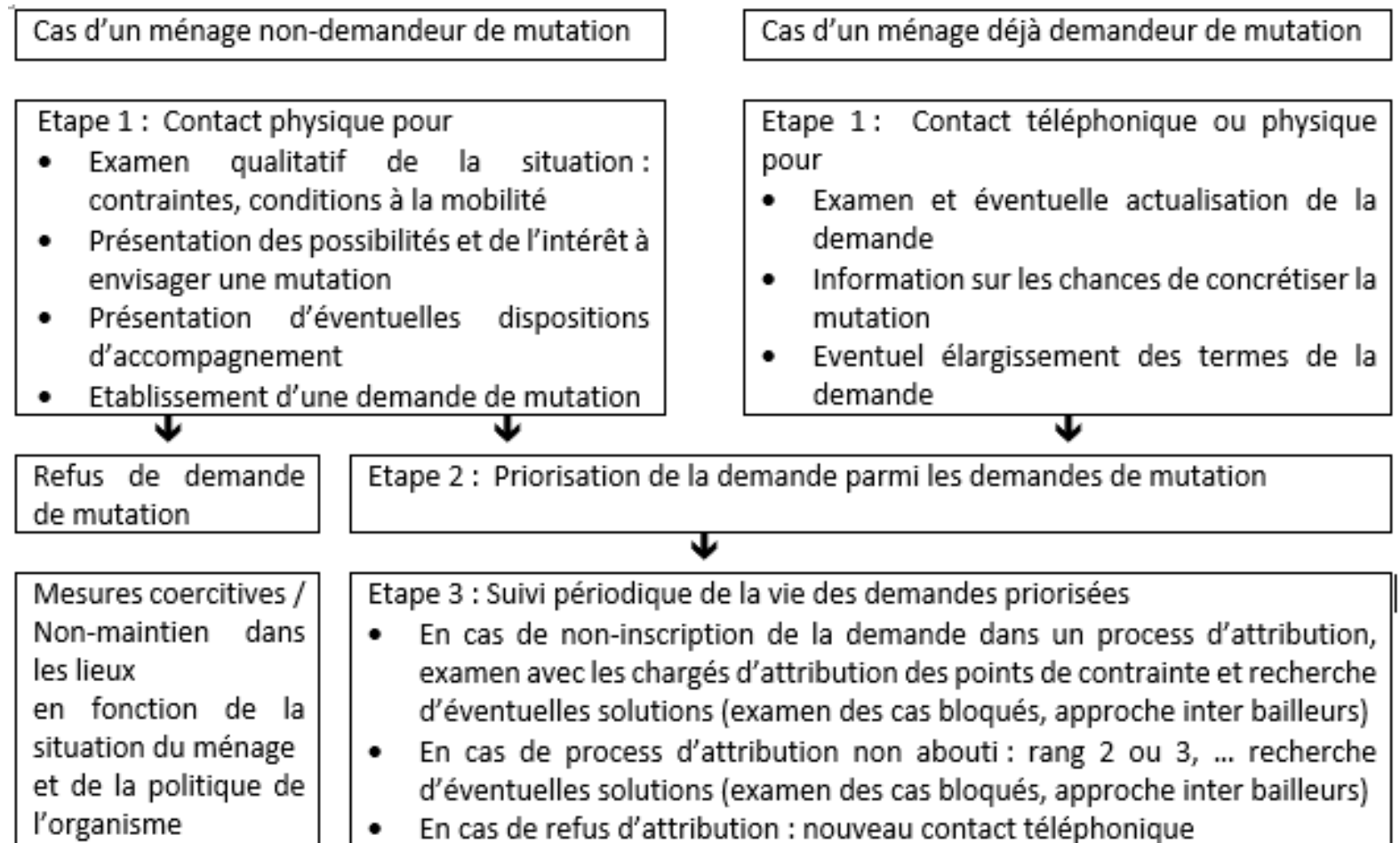
Il appartient notamment à l'organisme de :

- Fixer les modalités de retour vers le locataire à qui un changement de logement a été préconisé : réception du locataire ? visite à domicile ? à condition que le locataire fasse une demande ou pas ? à partir de quels outils ? dans quels délais ?
- Déterminer quelles suites donner à une notification par la CALEOL d'une orientation souhaitable vers un autre logement et qui n'est pas suivie par le locataire.
- Préciser comment le dispositif peut revêtir un caractère coercitif ; par exemple demande de mutation qui n'aboutit qu'à des refus de propositions adaptées.

1. Les modalités de prise en charge de l'avis de la CALEOL par la gestion locative

Focus : Proposition d'une base de process de prise en charge des avis émis

Le parti-pris de cette trame est de permettre aux services de chaque organisme de questionner et de définir sa propre organisation opérationnelle, en fonction de ses moyens, de sa politique. L'exercice doit aboutir à formuler un process propre à l'organisme



2. Les modalités de pilotage du dispositif

Organiser le traçage des situations examinées par la CALEOL et de leur traitement : Le ménage est-il déjà en demande de mutation ? Est-ce que le logement ciblé par la demande de mutation est en phase avec l'avis de la CALEOL ? est-ce qu'il donne suite aux propositions de rencontres du bailleur pour examiner sa situation ?...

Être en situation de restituer un bilan de l'activité quantitatif (nombre d'avis notifiés, suite donnée aux avis (demande de mutation), pertinence et ajustement des avis après échange avec le locataire, propositions adressées par l'organisme, acceptations et refus ...) et qualitatif (points de blocage, conditions de réussite...)

Questionner les possibilités d'anticiper les besoins de parcours résidentiels liées au vieillissement, au handicap et à la perte d'autonomie avant l'atteinte des 65 ans qui les évacue du dispositif et qui complexifie leur traitement alors que la problématique est montante.


2. Les modalités de pilotage du dispositif

Focus : Proposition de trame du mode d'emploi à présenter aux membres de la CALEOL lors de l'installation de l'activité

Le parti-pris est d'aboutir à un bilan de l'activité détaillé et couvrant l'ensemble de la prise en charge des situations au-delà de l'action de la CALEOL.

L'ambition est de proposer un cadre partagé entre CALEOL et les autres services

	CALEOL du JJ/MM	CALEOL du JJ/MM	...	Ensemble CALEOL
Nombre de situations examinées				
<i>Dont Situation de sous occupation</i>				
<i>Dont Situation de sur occupation</i>				
<i>Dont Dépassement des ressources</i>				
<i>Dont Logement adapté non occupé par PMR</i>				
<i>Dont PMR sans logement adapté</i>				
Nombre d'avis émis				
Nombre de contacts pris / avis de la CALEOL				
Nombre de demandes de mutation générées				
Nombre de parcours résidentiels accompagnés				
Nombre de parcours résidentiels concrétisés				
Nombre d'avis de non-maintien prononcés				
Nombre d'avis de non-maintien exécutés				



Dimensionner et cibler l'intervention de la CALEOL – Simulations

1

1. L'objectivation du ciblage des situations

Trois éléments de ciblage à objectiver et argumenter

1. Les situations a priori concernées par l'examen de l'occupation : quel volume, quelle segmentation, quelle priorisation.
2. La charge de travail de la CALEOL et des équipes de la gestion locative : quel volume et quelles caractéristiques des situations à examiner et à accompagner.
3. La capacité à opérer les mutations

Simulations pour Habitat de la Vienne à Poitiers

Merci à Habitat de La Vienne, à l'OPH de la CA de La Rochelle et à Ekidom

1.1 Situer les volumes des situations à examiner

Etape 1 : Une évaluation quantitative a priori des situation

Situations sujettes à l'examen de la CALEOL	Situations de Sur- occupation	Logements adaptés non occupés par des personnes handicapés	locataires handicapés occupant un logt non adapté	Situations de sous- occupation	Situations de dépassement de ressources
Nombre de ménages	1	3	19	488	0
Dont nombre de ménages en demande de mutation	0	0	3	33	0

1.1 Situer les volumes des situations à examiner

Etape 2 : La segmentation des situations de sous-occupation

A priori les plus nombreuses et les plus délicates à concrétiser

Segmenter en fonction

des possibilités ou contraintes d'action pour le bailleur :

En / Hors QPV
- / + 65 ans et handicap

des degrés de facilité / difficulté envisageables
Logt individuel / collectif

Types et Zone du logt actuel	- 65 ans	- 65 ans handicap	+ 65 ans	Total
En QPV	100	1	139	240
T3 collectif	71	1	107	179
T4 collectif	25		25	50
T5 collectif			5	5
T4 individuel	3		1	4
T5 individuel	1		1	2
En ex ZUS	33	0	49	82
T3 collectif	24		33	57
T4 collectif	8		16	24
T6 collectif	1			1
Hors QPV et ZUS	93	3	68	166
T3 collectif	17		4	21
T4 collectif	12		7	19
T5 collectif	2		3	5
T3 individuel	22	1	23	46
T4 individuel	25	2	20	47
T5 individuel	12		9	21
T6 individuel	3		4	7
Ensemble	226	4	256	488

1.1 Situer les volumes des situations à examiner

Etape 3 : Une qualification des situations en termes de dureté des situations

Situations sujettes / examen CALEOL	Situations de Sur-occupation	Logements adaptés non occupés par pers handicapée	locataires handicapés occupant un logt non adapté	Situations de sous- occupation	Situations de dépassement de ressources
Nb ménages	1	3	19	322 QPV Ex ZUS	0
Dont demande de mutation	0	0	3	26	0

Critères de dureté

- Caractère nécessaire du traitement de la situation
- Possibilité ou contrainte d'action de l'organisme
- Existence ou non d'une demande de mutation

19% des situations de sous occupation sont le fait de locataires pouvant faire l'objet d'une rupture du droit de maintien dans les



+
166 hors QPV Ex ZUS
7
Dont
93 de - 65 ans
4

1.2 Traduire les volumes en charge de travail de la CALEOL et de la gestion locative

Hypothèses

Dans le cas considéré, au vu de leur nombre réduit et de leur caractère d'urgence, nous proposons de retenir l'hypothèse de traiter les situations de sur occupation, de logements adaptés et occupés par des non handicapés et de locataires handicapés logés dans un logement non adapté en 1^{ère} année.

Ainsi la répartition sur trois années des situations examinées par la CALEOL et accompagnées par la gestion locative concerne essentiellement les situations de sous-occupation.

Situations de sur-occupation			Logts adaptés occupés par non handicapés			locataires handicapés dans logt non adapté			Situations de sous-occupation			Total		
2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
1			3			16			166	168	150	186	168	150

1.2 Traduire les volumes en charge de travail de la CALEOL et de la gestion locative

Simulations et résultats 1

Le traitement des situations en fonction de la date d'entrée dans le logement du locataire conduit à examiner 186 situations en 2021, 168 situations en 2022 et 150 situations en 2023.

En termes de charges pour la CALEOL, l'examen de l'ensemble des situations signifierait :

- L'examen de +/- 40 cas via une CALEOL trimestrielle spécifiquement dédiée
- L'examen de +/- 15 cas via une CALEOL prolongeant une CALEOL attribution à un rythme mensuel.

L'accompagnement de l'ensemble des situations signifierait un effort très important pour la gestion locative durant ces 3 1^{ères} années, car il s'agit de traiter le stock, avec 150 à 186 courriers papier ou mail par an et 3 à 4 rendez-vous physique ou téléphonique par semaine, qu'il s'agisse de concrétiser l'avis de la CALEOL ou d'acter un statu-quo.

1.2 Traduire les volumes en charge de travail de la CALEOL et de la gestion locative

Simulations et résultats 2

La définition d'une stratégie de mutation pourra induire un traitement différencié des situations : certaines situations feraient l'objet d'un traitement en masse quand d'autres seraient considérées au cas par cas.

Il pourrait s'agir par exemple de cibler les situations au niveau de dureté le plus faible. Cela signifierait

- L'examen individualisé de 17 puis de 9 de cas via une CALEOL trimestrielle dédiée.
- 36 courriers papier mail et 1 Rdv physique ou téléphonique par semaine pour la gestion locative

Niveau de dureté croissant / sous occupation ⬇	Sous-occupation			Autres			Total		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
non demandeurs hors QPV ZUS -65 ans et demandeurs	46	36	36	20			66	36	36
hors QPV ZUS + 65 ans non demandeurs	31	23	16				31	23	16
en QPV ZUS non demandeurs	89	109	98				89	109	98
Total							186	168	150

1.2 Traduire les volumes en charge de travail de la CALEOL et de la gestion locative

Simulations et résultats 2 : volume et caractère des situations selon le niveau de dureté

Dureté relative		Situations examinées 2021					Situations examinées 2022					Situations examinées 2023				
Logt actuel	Logt cible	T3	T4	T5	T6	Total	T3	T4	T5	T6	Total	T3	T4	T5	T6	Total
		25	3		1	29	21	6	2		29	13	6	3		22
T2			9	4		13		5			5		12		1	13
T3				3	1	4			2		2			1		1
T4																
T5																
Total		25	12	7	2	46	21	11	4		36	13	18	4	1	36

Dureté supérieure		Situations examinées 2021					Situations examinées 2022					Situations examinées 2023				
Logt actuel	Logt cible	T3	T4	T5	T6	Total	T3	T4	T5	T6	Total	T3	T4	T5	T6	Total
		77	25	2	1	105	87	19	4		110	80	13	1		94
T2			10	2		12		17	4		21		15	4	1	20
T3					1	1			1		1					
T4					2	2										
T5																
Total		77	35	4	4	120	87	36	9		132	80	28	5	1	114

1.3 Mesurer la capacité à opérer les mutations

Prise en compte de la tension locative

La CALEOL va traiter de la situation de locataires qui majoritairement ne sont pas demandeurs de mutation et de demandeurs qui ne ciblent pas un logement correspondant à l'avis de la CALEOL.

Mécaniquement, le traitement des 488 situations de sous-occupation suppose de pouvoir mobiliser des petits logements généralement peu disponibles et fortement ciblés par les primo-demandeurs. Par ailleurs, la libération des logements en sous-occupation vient injecter des logements de grande typologie.

La faisabilité de ces mouvements est à apprécier au regard de la pression locative qui prévaut sur le territoire. A l'échelle de la ville, elle est très mesurée, y compris sur les T2 et T3.

SNE 2018 / Ville de Poitiers	T1	T2	T3	T4	T5	Total
Demandes actives fin 2018 (1)	610	985	909	539	161	3204
Attributions au cours de 2018 (2)	148	523	695	270	53	1689
Tension locative en 2018 (1)/(2)	4,12	1,88	1,31	2,00	3,03	1,90

1.3 Mesurer la capacité à opérer les mutations

Prise en compte des impacts des parcours résidentiels sur l'offre et la demande de logement

Ensemble des situations

Concrétiser les parcours de l'ensemble des ménages en situation de sous occupation induirait 130 demandes en plus sur les T2 et libèrerait 31 T5 supplémentaires.

Logements libérés	2021	2022	2023	Logements ciblés	2021	2022	2023
T3	102	108	93	T2	134	139	116
T4	47	47	46	T3	25	26	33
T5	11	13	9	T4	5	3	1
T6	6	0	2	T5	2	0	0

Situations à dureté modérée

Concrétiser les parcours des ménages en situation de sous occupation relevant du niveau de dureté relative Induirait 27 demandes en plus sur les T2. et libèrerait 15 T5 supplémentaires.

Logements libérés	2021	2022	2023	Logements ciblés	2021	2022	2023
T3	25	21	13	T2	29	29	22
T4	12	11	18	T3	13	5	13
T5	7	4	4	T4	4	2	1
T6	2	0	1	T5	0	0	0

1.3 Mesurer la capacité à opérer les mutations

Prise en compte des impacts des parcours résidentiels sur le volume des mutations en vigueur

Ensemble des situations

Concrétiser les parcours de tous les ménages en sous occupation supposerait :

- 130 mutations vers du T2 quand l'organisme en réalise 10 fois moins.
- 28 mutations vers du T3 quand l'organisme en réalise 35 aujourd'hui.

Situations à dureté modérée

Traiter les situations de sous occupation à dureté modérée resterait complexe car elle supposerait que l'organisme double la part des attributions de T2 vers ses locataires.

Attributions locataires parc HLM réalisées	En 2016	En 2017	Nb moyen de mutations induites 20121-23	Toutes situations sous-occupation	Situations Priorité 2
T1	2	1	T1		
T2	13	14	T2	130	27
T3	34	37	T3	28	10
T4	30	27	T4	3	3
T5	4	6	T5	1	0
T6	1		T6		
Total	84	85	Total		

1.4 Bilan : Objectiver les contraintes et les possibles

Etapes d'objectivation	Contraintes et possibles évalués
Etape 1 : Les situations a priori concernées	Cibler les situations considérées en dureté modérée : 20 situations urgentes + 29 demandeurs de mutation + 89 non demandeurs en situation prioritaire soit 27% des situations pré-repérés
Etape 2 : La charge de travail de la CALEOL	66 puis 36 situations observés au cours des 3 1ères années, à priori les plus chargées : un maximum de 17 situations examinées de façon spécifique par trimestre
Etape 3 : La charge de travail des équipes de Gestion Locative	33 à 45 situations à traiter par an, traité pouvant aboutir à un statu quo
Etape 4 : La capacité à opérer les mutations	Un potentiel de 20 mutations dédiées par an ; 7 T2, 10 T3 et 3 T4 ; soit 60 sur les 3 ans
Au global	Un potentiel de 60 mutations pour 138 situations ciblées , soit la possibilité de concrétiser 43% des parcours résidentiels qui pourraient être proposés par la CALEOL et de réguler 12% des situations d'occupation de logement inadéquates



Nous contacter

Hervé PETIT

Directeur

Herve.petit@habitat-territoires.com

Tel : 06 62 98 59 20

HTC
habitat & territoires conseil