

# **Charte d'attribution des logements de Paris Habitat**

**Conseil d'administration du 07 décembre 2023**

## Table des matières

Charte d'attribution des logements de Paris HabitatConseil d'administration du 07 décembre 2023....	1
1. Préambule .....	3
2. La commission d'attribution des logements et d'examen del'occupation des logements (CALEOL) .....	3
2.1. La composition de la commission.....	3
2.2. Le fonctionnement de la commission.....	4
2.3. Les décisions de la commission .....	5
2.4. Recours contre une décision de la commission d'attribution .....	8
3. Les axes de la politique d'attribution .....	8
3.1. Favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires.....	8
3.2. Promouvoir la mixité sociale par une politique adaptée aux territoires.....	9
3.3. Dynamiser le parcours résidentiel des locataires du parc social.....	12
3.4. Le rôle des réservataires .....	14
3.5. Des critères de priorités clairs et objectifs .....	15
4. La communication avec les demandeurs .....	16
4.1. Mieux communiquer et informer le demandeur .....	16
4.2. Rendre le demandeur acteur de sa demande.....	17
5. Evaluation, contrôle et communication.....	17
6. Annexe 1 : Rappel des catégories de ménages prioritaires .....	18
7. Annexe 2 : Patrimoine parisien de Paris Habitat et géographie solidaire.....	19
8. Annexe 3 : Grille de priorité des demandeurs de mutation.....	20
9. Annexe 4 : Charte des mutations de la Ville de Paris.....	20

## 1. Préambule

Fin 2022, près de 800 000 ménages sont inscrits comme demandeurs d'un logement social en Ile-de-France, dont 30 % sont déjà locataires du parc social. Fin 2022, près de 260 000 ménages sont inscrits comme demandeurs de logement à Paris, dont 133 000 ménages parisiens. Cette situation d'extrême tension est un défi pour Paris Habitat dans son effort de développement engagé à Paris comme à l'échelle métropolitaine. Elle renforce la responsabilité de Paris Habitat en matière de justice sociale, d'équité, de transparence, de communication auprès des demandeurs, dans sa mission d'attribution des logements de son parc.

Cette charte décrit le cadre que Paris Habitat se fixe pour remplir cette mission, en complément des évolutions réglementaires fortes qui sont à l'œuvre et dont certaines ont pu être expérimentées sur le territoire parisien. Depuis 2001, la charte d'attribution de l'office a accompagné dans ses évolutions les politiques publiques autour de quatre fondamentaux : la transparence, l'accès au logement des publics prioritaires, la mixité sociale, le développement de la mobilité résidentielle dans le parc social.

Cette charte réaffirme ces fondamentaux, et leur donne une nouvelle dimension par l'adaptation des pratiques aux enjeux des territoires, en lien avec les conférences intercommunales du logement et les conventions d'attribution des logements.

Elle est un des éléments centraux de la certification ISO 9001 de Paris Habitat sur son processus de gestion des attributions.

## 2. La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL)

Toutes les attributions réalisées sur le patrimoine de Paris Habitat relèvent exclusivement d'une décision de la CALEOL dans le respect du cadre réglementaire et des critères de priorité retenus dans la présente charte. Ces critères sont appliqués quel que soit le contingent de réservation du logement et le réservataire par le biais duquel le candidat est proposé.

La décision d'attribution en application de l'article L 441-2 du code de la construction et de l'habitation est de la compétence de la CALEOL de Paris Habitat, les commissions de désignation des réservataires ayant vocation à présenter des propositions de candidats.

### 2.1. La composition de la commission

Afin de garantir une collégialité gage de transparence dans ses décisions, la CALEOL de Paris Habitat est composée de :

Avec voix délibérative :

- Six (6) membres titulaires, et jusque trois (3) membres suppléants, désignés par le Conseil d'Administration parmi les administrateurs (trices) ; l'un des membres a la qualité de représentant des locataires. Dès lors qu'un membre titulaire est absent, il peut être remplacé par un membre suppléant ;

- du ou de la maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou de son ou sa représentant (e), pour l'attribution de ses logements ;
- s'il y a lieu, pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance conclu en application de l'article L.442-9 du CCH et comprenant l'attribution des logements, du ou de la président(e) de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements de l'organisme mandant ou son ou sa représentant (e) ;
- du représentant de l'Etat dans le département, ou l'un de ses représentants qui est membre de droit de la commission d'attribution.

Les présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat, les présidents du conseil de territoire des établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris ou leurs représentants sont membres de droit de la commission pour l'attribution des logements situés sur le territoire où ils sont territorialement compétents. Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris sur le territoire duquel se situent les logements à attribuer a créé une conférence intercommunale du logement prévue à l'article L. 441-1-5 et a adopté le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs prévu à l'article L. 441-2-8, son président dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix. A défaut, le maire de la commune où se situent les logements à attribuer dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix. En l'absence du maire de la commune ou de son représentant, le Président de séance dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité.

Avec voix consultative :

- un (e) représentant (e) des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3 du CCH désigné dans les conditions prévues par décret ;
- à Paris, les maires d'arrondissement ou leurs représentant(e)s pour ce qui concerne les logements à attribuer dans leur arrondissement ;
- les réservataires non membres de droit participent aux décisions de la commission d'attribution qui concernent l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Le président de la commission peut appeler à siéger, à titre consultatif, un représentant des centres communaux d'action sociale ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements.

## **2.2. Le fonctionnement de la commission**

Le règlement intérieur de la commission, validé par le Conseil d'administration de Paris Habitat, définit ses règles de fonctionnement.

Afin de garantir une fluidité maximale dans le traitement des candidatures la commission se réunit chaque semaine. Elle peut augmenter ou diminuer la fréquence de ses séances en cas de besoin.

En séance, chaque candidature fait l'objet d'une fiche anonyme synthétique de présentation, permettant aux membres de la commission de comprendre la situation, de juger de la pertinence de la proposition de logement, et de statuer sur les propositions soumises.

L'ensemble des dossiers de candidature, comprenant les éléments et justificatifs fournis par les demandeurs lors de l'instruction de leur demande par les services de Paris Habitat est à la disposition de la commission pour toute précision nécessaire qui ne serait pas incluse dans la fiche de synthèse.

Un procès verbal des décisions est dressé à l'issue de chaque séance de la commission. Il comprend pour chaque candidature la nature de la décision et le rang de classement dans le cas de la présentation de plusieurs candidats sur un même logement.

### **2.3. Les décisions de la commission**

La commission examine systématiquement trois dossiers, sauf cas prévus par les textes réglementaires. Cette obligation de présentation de candidatures multiples sur un même logement est un gage de transparence. Aussi, en présence de moins de trois propositions présentées par le réservataire, Paris Habitat se réserve le droit de compléter les désignations avec des candidatures supplémentaires permettant ainsi à la CALEOL de se conformer à l'obligation qui lui est faite.

Les candidatures pour lesquelles les conditions de recevabilité de la demande ne sont pas attestées sont examinées par la commission (défaut d'avis d'imposition pour toutes les personnes à reloger, défaut de justificatif de régularité de présence sur le territoire national, demande de logement radiée). Les éléments de recevabilité du dossier, notamment au regard de la régularité de la présence sur le territoire national, sont appréciés au jour de l'attribution. Les dossiers des ménages ayant refusé la proposition de logement avant la présentation du logement en commission d'attribution sont également présentés.

La commission fonde ses décisions sur un examen attentif :

- de la situation de logement du demandeur ;
- de son statut au regard du Droit Au Logement Opposable ;
- de sa situation économique et notamment de son quartile de ressource
- de sa situation patrimoniale;
- de l'adéquation à sa situation du logement proposé, notamment concernant la typologie du logement, son accessibilité au handicap le cas échéant, son environnement, le type de financement, le taux d'effort et le reste à vivre ;
- du territoire du logement proposé et des orientations partenariales définies sur ce territoire ;
- Le cas échéant, de la cotation de la demande pour les candidatures du contingent de la Ville de Paris et de Paris Habitat, et à terme de la cotation adoptée par chaque territoire.

La commission peut prononcer :

- une attribution :
  - Dans le cas de la présentation de plusieurs candidats, ces derniers sont classés par la commission selon un ordre de priorité, éventuellement différent de l'ordre proposé par les réservataires notamment en cas de changement de situation du ménage. L'attribution du logement est prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus du logement par le candidat classé devant lui.
  - L'attribution est éventuellement assortie de la réserve, qui devra être levée par le candidat avant signature effective du bail, dans le cas où celui-ci est déjà locataire du parc social, de la présentation de l'accusé de réception du congé du logement social précédemment occupé.
- une suspension :
  - La commission peut demander des compléments d'informations que devra apporter le demandeur ou le réservataire du logement afin de permettre un nouvel examen lors de la commission suivante.
  - La commission peut demander, en cas d'insuffisance de candidats présentés par le réservataire, que celui-ci complète ou motive sa proposition de désignation.
- un refus :
  - Tout refus d'attribution est notifié par écrit au demandeur ainsi qu'au réservataire dans un courrier exposant le ou les motifs du refus d'attribution.
  - Les refus peuvent être motivés notamment par :
    - La non fourniture ou la non complétude du dossier ;
    - L'inadaptation de la typologie à la composition familiale ;
    - Le fait de disposer d'un bien immobilier ;
    - Le dépassement du plafond de ressources auquel est soumise l'attribution du logement ;
    - Un taux d'effort trop élevé ou un reste à vivre trop faible ;
    - Une inadéquation du profil économique du ménage pour le logement proposé au regard des orientations définies par la convention (intercommunale) d'attribution du territoire, concernant le groupe immobilier ou son environnement conformément à l'article 3.2. ;
    - Une inadéquation des ressources actuelles du ménage au regard de la catégorie de financement du logement proposé et/ou de son loyer qui le destinait à un ménage présentant des difficultés d'insertion et/ou économiques plus marquées (PLUS-PLAI).

L'adéquation de la typologie du logement à la composition familiale du ménage est appréciée au cas par cas, en fonction notamment de l'âge et du sexe des enfants, de l'occupation du groupe immobilier, de la surface du logement, selon le tableau indicatif suivant.

	T1	T2	T3	T4
1 adulte seul	oui	oui si moins de 45m <sup>2</sup>	non	non
couple	oui	oui	non	non
2 adultes (enfant majeur, ascendant,...)	non	cas par cas	cas par cas	non
1 adulte et 1 jeune enfant (moins de 8 ans)	non	oui	oui	non
1 adulte et 1 adolescent de même sexe	non	cas par cas	oui	non
1 adulte et 1 adolescent de sexe différent ou 1 couple et 1 enfant	non	non	oui	non
1 adulte ou 1 couple, et 2 enfants de même sexe	non	non	cas par cas	cas par cas
1 adulte ou un couple, et 2 enfants de sexe différent	non	non	cas par cas	oui

L'analyse de la capacité financière du ménage par rapport au logement proposé s'appuie sur l'évaluation du taux d'effort et du reste à vivre. Ces deux notions tiennent compte des ressources des candidats, du loyer, des charges facturées par le bailleur, et d'une estimation des charges d'électricité ou de gaz lorsque les installations sont individuelles. Une simulation des droits à une aide personnalisée au logement est réalisée.

Le taux d'effort et le reste à vivre sont tous deux présentés dans la fiche de synthèse et calculés conformément aux dispositions de l'arrêté du 10/03/2011 :

- Le taux d'effort [(loyer + charges – allocation logement) / ressources]
- Le reste à vivre [(ressources – loyer – charges + allocation logement) / 30 / nombre d'unités de consommation] prend en compte la nomenclature INSEE en matière d'unités de consommation.

Le taux d'effort ne devrait pas dépasser le seuil de 35 %. Lorsque ce taux est dépassé, la commission apprécie la situation au regard du reste à vivre. Au cas par cas, lorsque le reste à vivre est inférieur à 10 € par jour par unité de consommation, la commission examine la pertinence de la proposition, et

peut demander au réservataire de rechercher un logement plus adapté à la situation du candidat.

## **2.4. Recours contre une décision de la commission d'attribution**

Les recours contre des décisions d'attribution ou de non attribution relèvent du tribunal administratif.

Les recours gracieux sont quant à eux examinés en séance conformément à l'article 11 du règlement intérieur de la CALEOL. La décision de la CALEOL est notifiée par courrier au requérant.

## **3. Les axes de la politique d'attribution**

La vocation sociale de Paris Habitat est historique et affirmée. Elle se concrétise dans les attributions de logement, caractérisées par l'accueil de ménages économiquement fragiles : pour illustration, en 2023, 81,1 % des ménages attributaires d'un logement PLUS avaient des ressources inférieures à 60 % des plafonds de ressources. Toutes catégories de financement de logement confondues, les ressources du premier quartile des nouveaux locataires sont en 2022 de 980 € mensuels par unité de consommation.

Dans cette situation contrainte et dans l'esprit de l'article 8 de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, cette vocation revendiquée se combine avec la recherche d'équilibres locaux de peuplement, particulièrement dans les quartiers de la géographie prioritaire de la politique de la ville (QPV), où Paris Habitat gère 34 612 logements.

Elle se conjugue enfin avec un engagement fort à créer de la mobilité dans le parc au bénéfice premier de ses locataires, afin de répondre à leurs évolutions familiales et économiques, pour faire correspondre au mieux occupation du parc et situation des ménages.

## **Les axes prioritaires**

### **3.1. Favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires**

Paris Habitat s'engage aux côtés des acteurs de la gestion de la demande à favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires. Cet engagement se concrétise dans des objectifs quantitatifs significatifs, définis ainsi dans la convention d'utilité sociale 2019-2025 (CUS) :

- Un objectif de **25 % des attributions sur contingent propre ou repris au bénéfice des ménages relevant des publics prioritaires** tels que définis à l'article L441-1 du code de l'habitation et de la construction et rappelés en Annexe 1 (indicateur PS2 de la CUS) ;
- Un objectif de **28 % à Paris, 25 % en première couronne, des attributions au bénéfice des ménages reconnus DALO ou sortant de structures d'hébergement temporaire** (indicateur PS3 de la CUS).

Par ailleurs, il est rappelé l'objectif réglementaire de **25 % des attributions suivies de baux signés, en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, consacrées aux ménages du premier**



**quartile ou relogés dans le cadre du NPNRU<sup>1</sup>** (indicateur PS1 de la CUS).

Sur l'ensemble du territoire francilien, la prise en compte des ménages prioritaires ressort au premier rang des préoccupations des conventions intercommunales d'attribution signées ou en cours d'élaboration. Les dispositifs existants des accords collectifs départementaux ont vocation à s'intégrer progressivement dans ce nouveau cadre.

A Paris, la convention d'attribution s'appuie pour favoriser l'accueil de ces ménages sur un dispositif qui prolonge et renouvelle l'accord collectif existant : l'Accompagnement et Relogement des Publics Prioritaires. Au titre de ce dispositif ARPP, Paris Habitat s'engage à consacrer **20 % des attributions aux ménages labellisés ARPP** par le biais de cette démarche qui associe étroitement les travailleurs sociaux. Afin de garantir la fluidité du parcours résidentiel de ces ménages bénéficiant d'un accompagnement social, leur dossier, à l'instar de celui des ménages relevant du DALO, peut être présenté à la commission d'attribution des logements en candidature unique sur le logement proposé.

Les ménages en situation de **handicap** figurent au premier rang des priorités fixées par l'article L441-1 du code de la construction et de l'habitation. En particulier, en qualifiant précisément chaque logement à attribuer en matière d'accessibilité, en publiant un guide « attribuer un logement accessible » à destination des réservataires, en réservant les logements adaptés aux situations de handicap, ou en priorisant ces demandes dans le traitement des changements de logement, notamment sur le parc neuf. En 2022, Paris Habitat a consacré 15 % de ses attributions à des ménages en situation de handicap ou dont le motif de la demande est lié à des raisons de santé.

Les ménages victimes de **violences familiales**, pour 5,5 % des attributions en 2022, font également l'objet d'une attention particulière, soit au niveau de la CALEOL lorsqu'ils sont désignés par un réservataire, soit par la proposition rapide d'une décohabitation lorsque la situation se présente au sein du parc. Des dispositifs spécifiques ont également été mis en place lors des périodes de confinement, au-delà des partenariats pérennes sous forme d'intermédiation locative.

### ***Proposer un accompagnement social adapté***

Paris Habitat mobilise tant que de besoin les partenaires de l'accompagnement social afin d'assurer un suivi de ces ménages et leur bonne intégration dans le logement. Cette mise en relation peut se faire dès l'instruction de la demande, par exemple dans le cas de l'ARPP avec le travailleur social référent, ou encore lors de la sortie de structures d'hébergement, et préparer la visite du logement.

En lien avec le département de Paris ou l'Etat, Paris Habitat peut également mobiliser les dispositifs de droit commun de l'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL), de l'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL) ou de l'Accompagnement Dans le Logement (ADL) à l'entrée dans les lieux.

## **3.2. Promouvoir la mixité sociale par une politique adaptée aux territoires**

---

<sup>1 1</sup> Toutefois, si Paris Habitat s'engage à tendre vers la réalisation de cet objectif, le seuil retenu (916 € mensuels par unité de consommation en 2023) pour le premier quartile semble sous-évalué : la Cour des Comptes note dans son rapport 2020 sur la numérisation de la demande de logement social que le « défaut de fiabilité [du Serveur National d'Enregistrement de la demande de logement social] conduit à faire baisser artificiellement le premier quartile [...]. En 2018, à l'échelle nationale, le premier quartile ressortant des données SNE était inférieur de 300 € aux données de l'INSEE ».

La recherche de la mixité sociale fait partie des orientations majeures de Paris Habitat, conformément aux objectifs fixés par la loi. D'après les articles L411 et L441-1 du CCH, l'attribution des logements sociaux doit participer « à la mise en œuvre du droit au logement et contribuer à la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers », et notamment prendre en compte l'occupation sociale du parc afin de favoriser la mixité sociale dans l'ensemble du parc concerné.

Ce principe, inscrit depuis 2001 dans la charte d'attribution des logements de l'Office, s'appuyait sur l'information des réservataires du contexte du logement à attribuer (en quartier politique de la ville ou non, et le niveau de revenu médian de l'immeuble). Ce principe trouve désormais une nouvelle résonance dans les conventions d'attributions validées par les territoires. Celles-ci prennent en effet en compte les spécificités des territoires pour y fixer des objectifs différenciés en matière de mixité sociale.

Elles rappellent la vocation des quartiers de droit commun à accueillir les ménages prioritaires les plus précaires économiquement, tout particulièrement relevant du premier quartile.

D'autres part, dans les quartiers les plus précarisés économiquement, s'appuyant soit sur une géographie ad'hoc, soit sur la géographie des quartiers prioritaires de la politique de la Ville, elles visent un ré équilibrage, en s'appuyant sur plusieurs leviers : part des attributions aux ménages des 2, 3 et 4<sup>ème</sup> quartile, priorisation des travailleurs clés ou du bassin d'emploi, mobilité résidentielle.

### ***A Paris, une recherche de mixité qui s'appuie sur la définition d'une géographie solidaire.***

Cette nouvelle géographie comprend les quartiers prioritaires de la politique de la ville mais plus largement l'ensemble des IRIS INSEE caractérisés par un niveau de revenu médian inférieur à 75 % du revenu médian parisien. Dans ces quartiers, les réservataires s'engagent à permettre l'attribution des logements de catégorie PLS à des ménages dont les ressources se situent entre le plafond PLUS et le plafond PLS. A titre incitatif, il peut être proposé l'attribution de ces logements PLS à des ménages avec un taux d'effort réduit à 20 %, ou d'une composition familiale inférieure à la typologie du logement.

En outre, dans les quartiers bénéficiant d'opération de renouvellement urbain (NRNRU), ces dispositions sont ainsi complétées : les logements de catégorie PLAI sont attribués aux ménages dont les ressources correspondent à ce type de financement. Les logements de catégorie PLUS sont attribués aux demandeurs dont les revenus sont supérieurs aux plafonds PLAI et inférieurs aux plafonds PLS.

Dans cette perspective, Paris Habitat porte à la connaissance des réservataires l'inscription éventuelle du logement dans cette géographie solidaire (présentée en Annexe 2) afin que ces objectifs soient pris en compte lors de la désignation des candidats. La commission d'attribution des logements veille à ce que les attributions contribuent à réduire la fragilité économique existante des groupes conformément à ces orientations.

### ***Une vigilance attendue des réservataires dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville***

La plupart des établissements publics territoriaux disposant d'une convention intercommunale d'attribution à ce jour a fixé des objectifs dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville afin d'y favoriser l'attribution à des ménages des 2, 3 et 4<sup>ème</sup> quartile, au-delà du seuil réglementaire de 50

% d'attribution à ces ménages fixé légalement.

Ils ont également en majorité procédé à la qualification du parc social du territoire, au travers de l'élaboration de référentiels des résidences. Ces derniers permettent notamment d'identifier les résidences à enjeux de mixité sociale.

Au fur et à mesure de la conclusion des conventions intercommunales d'attribution en cours d'élaboration ou de finalisation, l'état des lieux ci-dessous sera complété.

Etablissement public territorial	% d'attribution en QPV aux ménages des quartiles 2, 3 et 4	Compléments	Qualification du parc	Dispositions spécifiques
Vallée Sud Grand Paris (T2)	> 50 %		4 catégories de résidences : - Les résidences de moins de 20 logements, - Les résidences équilibrées, - Les résidences intermédiaires, - Les résidences fragiles.	Au moins 3 candidats sur les propositions en résidences fragiles, en privilégiant les demandeurs en activité, entreprises du secteur assujetties au 1% ou tissu économique local.
Grand Paris Seine Ouest (T3)	> 50 %		Référentiel des résidences : classement indice de fragilité de 1 à 4	Application aux résidences fragiles de la règle applicable en QPV.
Paris Ouest La Défense (T4)	> 90 %	Vigilance aux ménages du 2ème quartile en QPV	Référentiel des résidences : résidences "ordinaires", vigilance modérée, vigilance forte.	Application aux résidences en vigilance de la règle applicable aux QPV, en privilégiant le lien à l'emploi.
Boucle Nord de Seine (T5)	> 50 %		Référentiel des résidences : résidences classées "Potentiel diversification", « Ordinaires », "Vigilance modérée », "Vigilance forte".	Limitation à 10% des attributions au profit des ménages du 1er quartile dans les résidences en vigilance modérée et forte, en privilégiant les ménages déjà logés dans le parc social ou ménages relogés dans le cadre d'un projet financé par l'ANRU ou d'une Opération de requalification de copropriété dégradée (ORCOD).
Plaine Commune (T6)	> 80 %		Référentiel des résidences : résidences classées "Très sociales", « Ordinaires », "Mixité"	Limitation de 50% à 75% des attributions au profit des ménages sous le seuil de 40% des plafonds HLM dans les résidences de catégorie très sociale.
Est Ensemble (T8)	> 75 %	> 40% des attributions en QPV au profit des 3ème et 4ème quartiles.	Référentiel des résidences	Limitation des attributions en faveur des ménages du 1er quartile dans les résidences en vigilance forte.
Paris Est Marne et Bois (T10)	> 80 % (CIA en cours d'élaboration)	> 50% d'attribution au profit des 3ème et 4ème quartiles	Référentiel des résidences : résidences ordinaires, niveau 1, niveau 2, niveau 3.	Application aux résidences en vigilance de niveau 3 de la règle applicable en QPV.
Grand Paris Sud Est Avenir (T11)	> 50 % (CIA en cours d'élaboration)			

<b>Grand Orly Seine Bièvre (T12)</b>	> 50 % (CIA en cours d'élaboration)		Référentiel des résidences : indice de fragilité de 1 à 4	Quartiers « fragiles » en dehors de la géographie Politique de la Ville nécessitant une plus grande attention.
--------------------------------------	-------------------------------------	--	---	--

Dans cette perspective, Paris Habitat participe aux démarches de qualification du parc social engagée au sein des conférences intercommunales du logement.

Par ailleurs Paris Habitat porte à la connaissance des réservataires l'inscription éventuelle du logement dans la géographie de la politique de la ville afin que ces objectifs soient pris en compte lors de la désignation des candidats. La commission d'attribution des logements veille à ce que les attributions contribuent à réduire la fragilité économique existante des groupes conformément à ces orientations.

### *Réunions de premier peuplement*

Dans le cas de la livraison de programmes neufs, acquis améliorés ou réhabilités de plus de 10 logements, Paris Habitat recherche avec ses partenaires un peuplement équilibré lors de la première mise en location, le cas échéant à l'aide de la cotation. Une réunion de peuplement, telle que prévue dans les conventions de réservation entre l'Etat et Paris Habitat, est systématiquement organisée, afin de conjuguer harmonieusement les priorités de chaque réservataire, l'équilibre de l'ensemble du groupe immobilier, et plus largement du territoire dans lequel celui-ci se trouve.

De nouvelles modalités permettant de servir cette recherche de peuplement équilibré pourront être déployées, telles que la conclusion d'un protocole d'engagement partenariale ciblé sur une opération, bien en amont de la commercialisation, assortie de critères de mesures des objectifs et d'évaluation ou encore des CALEOL dédiées.

### **3.3. Dynamiser le parcours résidentiel des locataires du parc social**

24 % des ménages inscrits à Paris comme demandeurs de logement social sont locataires d'un logement social. Paris Habitat mène depuis plus de 12 ans une politique dynamique de changement de logement pour ses locataires et entre bailleurs.

Cette politique est **quantitative**, avec un objectif global de 25 % des attributions consacrées aux locataires du parc social. Cette ambition forte doit permettre de répondre à la demande de nos locataires, à créer du mouvement dans le parc social (les mutations contribuent pour près de 1 point dans le taux de rotation du parc qui se situe sur les 5 dernières années entre 3,5 % et 4,5 %)

Cette politique est également **qualitative**, et définit 2 niveaux de priorité : ultra prioritaires et prioritaires, pour chacun des critères suivants, selon la grille mentionnée en Annexe 3 :

- Sous occupation
- Sur occupation
- Situations de handicap ;
- Prévention de l'impayé ;
- Cumul de difficultés (détecté au travers d'une cotation importante de la demande)

En cas de refus en l'espace de moins d'un an de deux propositions adaptées à sa situation, la demande

de changement de logement sera dé-priorisée pour une durée d'une année. Cette dé-priorisation fera l'objet d'une information préalable accompagnant chaque proposition de logement. Elle sera notifiée au locataire et la CALEOL examinera les recours éventuels.

A ces priorités s'ajoutent des **impératifs** tels que :

- Relogement dans le cadre de programmes de requalification ou de travaux de Paris Habitat ou en inter-bailleurs ;
- Recherche d'un logement moins cher pour les ménages bénéficiant d'une aide du Fonds Solidarité Logement (Paris, Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis) ou Fonds Solidarité Habitat (Val-de-Marne) ;
- Mobilité d'un occupant sans droit ni titre demandeur d'un transfert (suite à décès ou situation analogue du titulaire), préalablement reconnu par la CALEOL comme devant être relogé.

Cette politique s'appuie sur une connaissance fine des locataires demandeurs et une relation de proximité par la présence en direction territoriale de collaborateurs dédiés à la mobilité résidentielle. Afin de rendre une qualité de service optimale, les locataires de Paris Habitat peuvent visiter le logement avant présentation de leur dossier en commission d'attribution, et leur dossier peut être présenté en candidat unique sur le logement proposé même si la multi candidature est recherchée.

### ***La charte des mutations de la Ville de Paris***

Reprise en tant qu'annexe à la convention d'attribution, la charte des mutations de la Ville de Paris pré existante est un outil central de cette politique. Paris Habitat, signataire de cette charte, met en œuvre dans le respect des critères de priorité ces mesures destinées à dynamiser le parcours résidentiel des locataires du parc social parisien :

- Cotation des demandes, comme outil d'aide à la décision permettant de jauger comparativement la priorité des situations et d'informer le demandeur sur les perspectives de satisfaction de sa demande ;
- Mesures incitatives notamment dans le cas d'un changement vers un logement plus petit dont notamment le maintien du taux de loyer ;
- Outils rendant le locataire acteur de sa demande : candidature en ligne sur une offre de logement réservée aux changements de logement, bourse d'échange « échanger habiter

### ***Le Pack Mobilité – protocole Mutation***

Sur tous les territoires franciliens, le Protocole Mutations promu par l'AORIF vise à élargir les perspectives de mobilité résidentielle pour des ménages prioritaires en situation de handicap, de vieillissement, de sur ou de sous-occupation, de mobilité professionnelle, ayant des difficultés dans le paiement de leur loyer ou dont les profils permettraient d'améliorer la mixité sociale au sein du territoire concerné. Pour cela, au sein du parc de chaque organisme Hlm, les bailleurs sociaux pourront réaliser des mutations inter-réservataires en faveur de ces ménages.

### ***Le Pack Mobilité – Echanger Habiter***

Paris Habitat, moteur au lancement initial du projet en 2018 sur le territoire parisien, continue au sein du

GIE de promouvoir la bourse d'échange des logements sociaux « Echanger Habiter ». Ce service demise en relation simple et rapide, permet aux locataires d'être acteurs de leur demande. Il propose une solution alternative d'échange aux demandeurs de changement de logement sans se substituer à la politique active de Paris Habitat. Il s'étend aux territoires franciliens adhérents de la démarche depuis juillet 2019.

Issue de la loi Elan du 23 Novembre 2018, la gestion en flux des réservations entrera en application en 2024. Dans l'attente de sa déclinaison locale, les différents dispositifs en faveur de la mobilité résidentielle restent en vigueur.

Dès application de cette réforme, le bailleur disposera d'une plus grande latitude pour faciliter des relogements de qualité. En effet, la loi place hors du flux distribué aux réservataires, les logements nécessaires, pour une année donnée :

- aux mutations de locataires au sein du parc social de l'organisme bailleur ;
- aux relogements de personnes dans le cadre d'opérations Anru (opération de rénovation urbaine et/ou de renouvellement urbain au sens de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine) ;

### **3.4. Le rôle des réservataires**

Une large part des logements gérés par Paris Habitat fait l'objet de droits de réservation. Ce droit consiste, pour le réservataire, en la faculté, lors de la relocation ou de la mise en service d'un logement, de sélectionner et de proposer à la commission d'attribution des logements de Paris Habitat, les candidats. Ces réservataires sont principalement l'Etat, les collectivités locales, Action logement services (ex 1 % logement) et certains ministères ou employeurs disposant de droits de réservation. L'exercice de ce droit de réservation sur leur contingent contribue de manière essentielle à la réalisation des axes prioritaires de la présente charte et à l'atteinte des objectifs.

Ces partenaires sont donc invités à partager les pratiques et axes prioritaires définis par la présente charte dans les propositions d'attribution qu'ils formulent : par exemple, la présentation de candidatures multiples sur un même logement, le respect des typologies ou catégories de financement les mieux adaptées à la demande proposée, etc.

En particulier, les objectifs tant d'accueil des publics prioritaires que de mixité sociale qui leurs sont également assignés, ne peuvent être atteints qu'avec leur concours actif, en amont de la CALEOL. Leur vigilance est donc particulièrement sollicitée, conformément aux dispositions réglementaires nationales et aux conventions d'attribution dont ils sont d'ailleurs signataires, sur :

- **La désignation des ménages du premier quartile hors QPV**
- **La désignation de ménages correspondant aux orientations définies dans la géographie solidaire parisienne ou NPNRU, ou dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ou sites identifiés au sein des CIL pour les autres établissements publics territoriaux.**

Ainsi, dans leurs processus de désignations et l'appréciation des ressources du ménage, ces partenaires doivent également prendre en compte le montant de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial auxquelles le ménage peut prétendre et appliquer la méthode de calcul du taux d'effort prévue par l'arrêté du 10 mars 2011.

### ***La cotation des demandes de logement sur le contingent propre de Paris Habitat***

Paris Habitat ne procède à aucune sélection directe dans le fichier des demandeurs. Les logements non réservés devant être attribués en externe sont mis en ligne via des dispositifs de location choisie (Loc'annonces, SeLoger pour le parc intermédiaire de première couronne). Les propositions de candidatures ainsi sélectionnées sur le contingent propre de Paris Habitat (non réservé) sont établies notamment à partir de la grille de cotation du territoire du logement à attribuer et soumises à la commission d'attribution des logements. Le nombre de points de chaque dossier permet de situer les demandeurs au regard de la grille de cotation du territoire (conditions de logements, situation familiale, poids du loyer dans leur budget, l'ancienneté,...).

La loi Elan rend obligatoire à compter du 1er janvier 2024, la mise en œuvre d'un système de cotation des demandes de logement social sur le territoire des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compris dans le périmètre de la réforme des attributions.

Un outil de cotation sera intégré dans le système d'enregistrement de la demande (SNE) de la demande de logement social.

#### **3.5. Des critères de priorités clairs et objectifs**

Paris Habitat, dans un contexte de tension extrême entre l'offre et la demande de logement social, doit pouvoir répondre de la pertinence et de l'équité de chaque attribution prononcée par sa commission. La présente charte fixe donc les critères qui guident les choix de cette commission.

La commission d'attribution des logements a la responsabilité de classer les candidats proposés sur un même logement. Elle se fonde sur les éléments les plus à jour possibles apportés par les demandeurs lors de l'instruction de leur dossier par les services de Paris Habitat. Ces éléments peuvent être différents de ceux exposés initialement par les demandeurs (évolution de la situation familiale, économique, de logement, erreur de déclaration,...).

Afin d'opérer ce classement, la commission s'appuie prioritairement sur les critères suivants, non hiérarchisés et cumulables :

- Tous les critères définis par la loi sur le droit au logement opposable (DALO) :
  - ne pas avoir reçu de proposition adaptée à leur demande dans un délai fixé par arrêté préfectoral,
  - être dépourvu de logement,
  - être logé dans des locaux impropres à l'habitation, ou présentant un caractère insalubre ou dangereux,
  - avoir fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion du logement, ou être hébergé dans une structure d'hébergement de façon continue depuis plus de 6 mois ou logé dans un logement de transition depuis plus de 18 mois,
  - être handicapé, ou avoir à sa charge une personne en situation de handicap, ou avoir à sa charge au moins un enfant mineur, et occuper un logement ne répondant pas aux critères à la réglementation relative au logement décent ou dont la surface habitable est inférieure aux surfaces prévues au code de la sécurité sociale.

- Les violences conjugales ou familiales
- Le handicap
- La maladie lorsqu'elle a pour conséquence une perte d'autonomie
- L'occupation d'un logement sinistré

D'autres critères peuvent être appréciés :

- La recherche d'un logement plus grand
- La demande d'un rapprochement familial, professionnel ou médical
- L'inadéquation des ressources au loyer en cours
- La décohabitation pour remédier à une situation de sur occupation manifeste
- La recherche d'un premier logement pour les jeunes confrontés au coût de l'immobilier privé

L'ancienneté de la demande est également prise en compte pour arbitrer entre des candidatures présentant des caractéristiques similaires.

## **4. La communication avec les demandeurs**

Paris Habitat s'engage, aux côtés de l'ensemble des acteurs de la gestion de la demande de logement social, dans les évolutions tendant à mieux faire comprendre le fonctionnement de cette gestion, la simplifier et la rendre plus lisible. Paris Habitat est par ailleurs partie prenante de la démarche partenariale des PPGDID, dans le cadre des CIL.

Deux axes d'amélioration principaux sont identifiés : mieux communiquer et informer le demandeur, et le rendre ainsi acteur de sa demande.

### **4.1. Mieux communiquer et informer le demandeur**

#### **4.1.1. Sur le dépôt de sa demande**

Afin d'éviter aux demandeurs les démarches multiples, Paris Habitat travaille depuis de nombreuses années dans une logique de fichier partagé avec la Ville de Paris et également désormais avec l'outil Serveur National d'Enregistrement (SNE) de la demande. Ce fichier permet de disposer des pièces justificatives de manière partagée. Paris Habitat contribue à cette mise en commun.

#### **4.1.2. Sur la gestion de sa demande**

L'utilisation par Paris Habitat et la Ville de Paris d'un dispositif transparent de cotation permet au demandeur de situer son caractère de priorité, sous réserve de la bonne actualisation des informations le concernant.

Cette mise à jour peut désormais se faire simplement par le demandeur via le site internet dédié :

[www.demande-logement-social.gouv.fr](http://www.demande-logement-social.gouv.fr).

#### **4.1.3. Sur la gestion d'une proposition**

Dès proposition d'un logement, Paris Habitat prend contact avec le demandeur par tous moyens (courrier, mail, téléphone) afin de mettre à jour sa situation le plus complètement possible. Le nom et les coordonnées de la personne en charge de l'instruction de son dossier lui sont transmis. Il dispose



également d'un bon de visite dès sa désignation par le réservataire, comportant les coordonnées du gardien. Il est informé par SMS avant la présentation de sa candidature en CALEOL, ainsi que du résultat. A l'issue de l'examen de sa candidature par la commission d'attribution des logements, il reçoit par courrier la notification de la décision (attribution avec son rang de classement le cas échéant ou refus motivé). Dès la signature du bail par un candidat mieux classé, il en est informé par courrier.

En cas de désignation sur le contingent de la Ville de Paris, le demandeur est ainsi informé le plus en amont possible de la conséquence de dé-priorisation de son dossier en cas de refus ou d'absence de réponse.

#### **4.2. Rendre le demandeur acteur de sa demande**

L'ambition est de rendre l'accès au logement social plus compréhensible, en proposant une démarche dans laquelle le demandeur peut agir, tant sur sa demande que sur son choix de logement.

Paris Habitat s'appuie sur les évolutions réglementaires qui permettent de rendre le demandeur acteur de sa démarche, notamment en relayant la communication autour des nouveaux outils de dépôt et de mise à jour de la demande.

Paris Habitat est engagé aux côtés de la Ville de Paris dans le dispositif de « location choisie » Loc'annonces. Sur une partie de l'offre, ce dispositif permet aux demandeurs de consulter les logements disponibles et de postuler directement. Paris Habitat met de cette manière à disposition une partie de l'offre de son contingent propre et accompagne les évolutions du dispositif.

### **5. Evaluation, contrôle et communication**

Paris Habitat est certifié ISO 9001 sur son processus « Gérer les attributions et les mutations ». La présente charte et sa mise en œuvre sont des éléments centraux de ce processus. Cette certification fait l'objet d'un audit externe annuel.

Un rapport annuel est remis au conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article R.441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il est présenté et commenté devant le conseil d'administration par le ou la président(e) de la commission d'attribution des logements. Il rend compte de l'atteinte des objectifs de la présente charte.

Après adoption, il fait l'objet d'une communication publique sur le site de Paris Habitat.

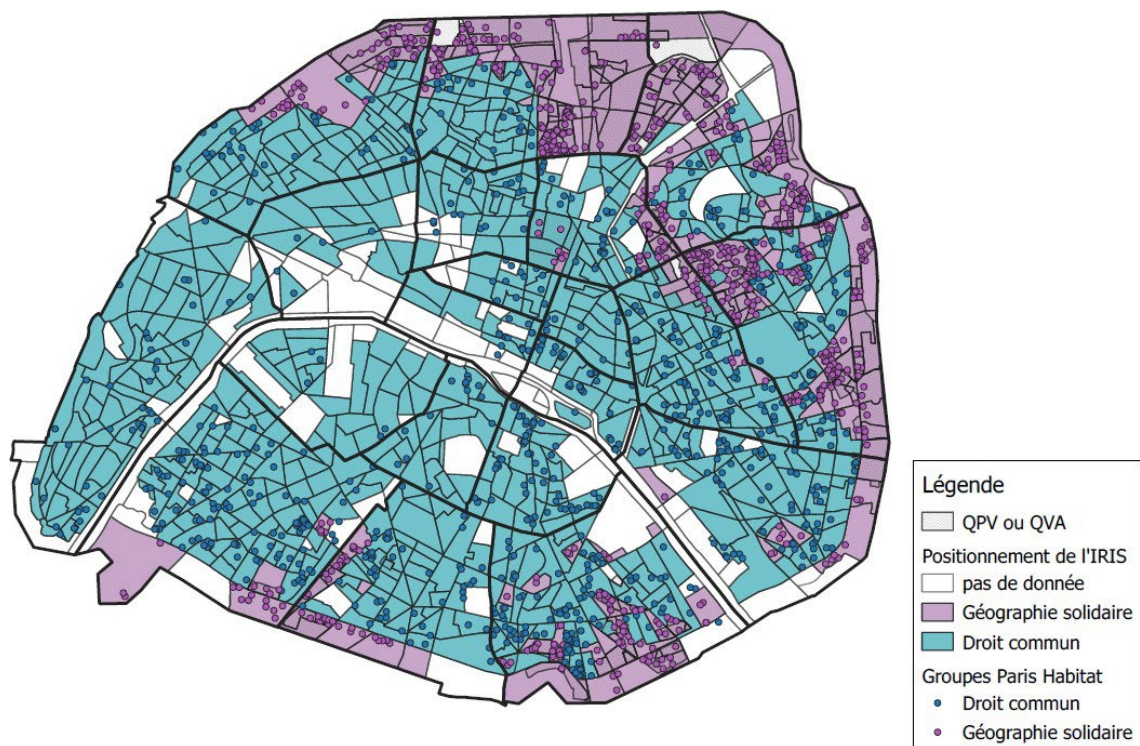
## 6. Annexe 1 : Rappel des catégories de ménages prioritaires

Outre les personnes reconnues prioritaires par la commission de médiation et auxquelles un logement doit être attribué en urgence, sont également reconnues prioritaires les ménages suivants :

- 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 ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code ;
- g bis) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :
  - une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;
  - une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;
- h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;
- i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;
- j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement.
- m) Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.

## 7. Annexe 2 : Patrimoine parisien de Paris Habitat et géographie solidaire

### Le patrimoine de Paris Habitat dans la géographie solidaire parisienne



## 8. Annexe 3 : Grille de priorité des demandeurs de mutation

SOUS OCCUPATION	SUR OCCUPATION	HANDICAP ET MOBILITE	CUMUL DIFFICULTES	PREVENTION DE L'IMPAYE
<b>ULTRA-PRIORITAIRES</b>				
<p>2 pièces d'écart: 1 pers. dans T3 et + 2 pers. dans T4 et + 3 pers. dans T5 et + ...</p>	<p>Surface habitable inférieure ou égale à (critères DALO): 9m<sup>2</sup>-1 pers. 16m<sup>2</sup>-2pers. 25m<sup>2</sup>-3pers. 34m<sup>2</sup>-4pers. 43m<sup>2</sup>-5pers +9m<sup>2</sup>/pers. sup.</p>	<p>Fauteuil roulant ou personne à mobilité réduite dans un logement inaccessible ou non aménagé canne ou demande 1 pièce supp pour tierce pers dans le cerfa</p>	<p>Cotation &gt; 30 pts</p>	<p>motif logement trop cher et impayés &gt; 1 échéance et loyer résiduel &gt; 150€</p>
<b>PRIORITAIRES</b>				
<p>1 pièce d'écart pour T3 et + ou 1 personne dans T2 si motif logement trop grand et/ou trop cher</p>	<p>Au moins 3 pers de + ou 1 ou 2 pers. de + si moins de 12 m<sup>2</sup>/personne</p>	<p>Motif handicap ou raisons de santé et cotation &gt;10 pts + demande un ascenseur ou détenteur carte mobilité inclusion</p>	<p>Cotation &gt; 20 pts</p>	<p>motif logement trop cher</p>

## 9. Annexe 4 : Charte des mutations de la Ville de Paris

### Charte des mutations dans le parc social

#### Introduction

Les demandeurs de logement déjà locataires du parc social représentent 22,7% des demandeurs, cette proportion étant d'un peu plus de 21% pour les demandeurs domiciliés à

Paris. En juin 2009, une charte des mutations avait fait l'objet d'une communication au Conseil de Paris, avec l'objectif de consacrer 20% des attributions sur le contingent de la Ville à des ménages demandeurs d'un échange de logement. Si ce taux est atteint, et même dépassé sur le contingent de la Ville ou le contingent propre de Paris Habitat (23,8% des attributions sur le contingent Ville en 2014), si l'État s'est mobilisé et enregistre déjà un taux de mutations de 12 %, les demandes d'échanges non satisfaites représentent la première cause d'insatisfaction des locataires. On constate parallèlement une grande exigence des locataires demandeurs d'un échange, et les bailleurs font face à un important taux de refus lorsqu'ils formulent des propositions.

Les trois principaux motifs de demande d'échange des ménages domiciliés à Paris sont :

- Logement trop petit : 50% des demandeurs d'échange mentionnent ce motif,
- Problèmes d'environnement et de voisinage : 25,3% des demandeurs mentionnent ce motif,
- Raisons de santé : 16,8% des demandeurs mentionnent ce motif.

Par ailleurs, environ 1500 ménages occupant du parc social sollicitent une mutation en indiquant comme motif de la demande que leur logement actuel est « trop grand ».

Parallèlement, les mutations doivent absolument être favorisées dans certains cas, soit parce que le locataire est dans une situation qui l'exige, soit du fait de contraintes du bailleur (rénovation du parc notamment), les deux motifs pouvant se cumuler. Ces situations sont les suivantes :

- les situations de violences familiales : les décohabitations rendues nécessaires par ces situations seront assimilées à des mutations et traités comme telles par les bailleurs et les réservataires.
- les cas des sous-occupations (logement trop grand pour le ménage qui l'occupe).

Sont comptabilisées à ce titre les mutations intervenant après un transfert du bail de droit sur un logement non adapté à la situation du bénéficiaire du transfert du bail.

- les situations d'impayés de loyer, notamment dans le cas de prise en charge de la dette par le Fonds de Solidarité Logement sous réserve du relogement dans un logement adapté à la situation du ménage. Le développement des mutations est ainsi un élément du dispositif de prévention des expulsions en proposant des logements plus petits et ou moins chers aux ménages en difficulté financière).
- les indispensables changements de logement en cas d'importants travaux, voire de réhabilitation de l'immeuble.

Pour répondre aux importantes attentes des occupants du parc social et à l'engagement de la Maire de Paris, partagé par les Maires d'arrondissement, de consacrer 25 % du contingent de la Ville aux mutations, cette nouvelle charte traduit la volonté commune des acteurs (État, Ville, Action Logement, bailleurs, AORIF, Région) de renforcer et de fluidifier le dispositif pour développer davantage les mutations, favoriser la rotation interne et renforcer la satisfaction des occupants du parc social. Elle a fait l'objet d'une concertation avec les associations de locataires. Les propositions que peuvent faire les bailleurs ne se limitent pas au territoire parisien : le parcours résidentiel peut s'inscrire sur un territoire plus vaste.

Cette charte a vocation à lever les obstacles dans le but de répondre au maximum de demandes des locataires et d'harmoniser le traitement des demandes d'échanges par les bailleurs et les réservataires. Cette politique de facilitation des mutations permettra d'augmenter la satisfaction des locataires du parc social tout en maintenant le taux de satisfaction des demandeurs souhaitant entrer dans le parc. Une mutation réalisée permet en effet de donner satisfaction à deux ménages : celui qui obtient l'échange de logement, et celui qui intégrera le logement libéré par le premier.

On constate qu'environ deux tiers des occupants du parc social qui se sont vus attribuer un logement sont restés dans le même arrondissement, ce qui correspond souvent à une demande forte. Les signataires de la présente charte s'efforceront collectivement d'atteindre ce taux de relogements intra-arrondissement.

#### 1 - Des critères de priorité communs pour traiter les demandes de mutations

Le principal motif de demande de mutation est le souhait d'obtenir un logement plus grand. La grille de cotation prévoit une pondération de la sur-occupation à partir du moment où les critères de surface par occupant définis dans le code de la sécurité sociale sont remplis (sur-occupation retenue pour la commission DALO).

Dans les quartiers prioritaires définis dans le contrat de ville, certaines demandes de décohabitation pour des ménages en sur-occupation pourront être assimilées à des mutations, à l'initiative du bailleur avec l'accord du réservataire.

La présente charte harmonise les critères de priorité des demandes de mutation et définit le socle commun d'une grille de cotation des mutations. Cette grille, qui figure en annexe à la charte, comprend un certain nombre de critères et des pondérations qui s'appliquent aux occupants du parc social, à l'exclusion des agents publics relevant du contingent de l'État. Certains de ces critères reposent sur des informations provenant des bailleurs, pour lesquels un dispositif de recueil devra être mis en place selon des modalités à définir en concertation. La grille constitue un outil d'information et d'aide à la décision qui guide sans le contraindre le processus de désignation des candidats; elle est évolutive en fonction des résultats observés et des évolutions techniques progressives permettant d'y intégrer les diverses informations reconnues comme nécessaires. Elle sera aménagée et les pondérations seront revues en fonction d'évaluations régulières.

La cotation des dossiers établie selon cette grille sera disponible dans l'application informatique de la Ville de Paris (AIDA) à laquelle l'État et les bailleurs ont accès. Suivant les contraintes qui leur sont propres, les bailleurs et les réservataires signataires de la charte s'efforceront d'adapter leurs organisations afin d'intégrer progressivement cette grille de cotation, afin d'assurer un traitement lisible et équitable de l'ensemble des demandes de mutations. Certains réservataires, notamment les

collecteurs Action Logement disposent d'une rubrique spécifique sur la grille de cotation, sur laquelle ils définissent un ou plusieurs critères complémentaires et une pondération. Sur un logement relevant de leur contingent, les points obtenus sur cette rubrique complémentaire s'ajoutent aux points obtenus par un demandeur au titre des rubriques figurant dans le socle de la grille de cotation.

La présente charte propose un traitement particulier des situations de sous-occupation dans le parc social. Compte tenu de la pénurie de grands logements, il est nécessaire de favoriser leur libération. Pour cela, les normes retenues pour considérer qu'un ménage est en situation de sous-occupation sont plus contraignantes que celles du Code de la Construction et de l'Habitation qui considère qu'il y a sous-occupation lorsque la différence entre le nombre de pièces et le nombre d'occupants est supérieure à 2. Les bailleurs s'engagent à poursuivre et amplifier une action humaine et personnalisée pour la détection des logements en sous-occupation susceptibles de faire l'objet d'une mutation et pour l'accompagnement des ménages concernés vers une solution de mutation qu'ils puissent accepter. Les bailleurs s'engagent à mener une politique incitative pour toutes les situations où le locataire va occuper un logement d'une surface inférieure et/ou d'une typologie inférieure. Dans ces situations, les bailleurs signataires s'engagent à mettre en œuvre deux mesures incitatives :

- la réduction du délai de préavis de deux à un mois ;
- la remise en sécurité et une vérification de la conformité du logement proposé pour la mutation.

Et à examiner la possibilité de mettre en œuvre :

- le transfert automatique du dépôt de garantie,
- lorsque le logement proposé est plus petit, et que les ressources du ménage sont sous plafond PLUS ou PLAI, le maintien du prix du loyer au m<sup>2</sup> payé dans le logement d'origine, - l'aide à la mobilité et à l'emménagement dans certaines situations.

S'agissant des demandes de mutation liées à un handicap, les bailleurs mettent d'abord en œuvre des mesures visant à maintenir le ménage dans le logement en y réalisant des travaux d'adaptation, après visite d'un ergothérapeute dont ils prennent en charge le coût. Si le handicap ou la situation du logement occupé ne permettent pas de régler la situation par ce biais, la grille de cotation prévoit l'octroi d'une pondération élevée qui permettra au dossier d'être traité en priorité lorsqu'un logement adéquat sera disponible.

Les ménages occupant des Unités de Logement Spécialisés (logements domotisés pour personnes avec handicap très lourd) peuvent solliciter une mutation vers un logement d'une typologie différente et/ou un autre quartier.

La présente charte concerne également les occupants d'ateliers logement. En accord avec l'occupant, le bailleur peut lui proposer une mutation vers un logement sans atelier lorsqu'il n'y a plus de production artistique.

2- Garantir un traitement rapide des demandes de mutations transmises par les Bailleurs

S'agissant du contingent Ville, contingent de la Maire et contingent des Maires d'arrondissement, afin de respecter des délais de traitement contraints, les propositions de mutations seront envoyées par les bailleurs à la DLH qui en effectuera immédiatement la répartition entre mairies d'arrondissement et mairie centrale selon les règles en vigueur. Ainsi le logement sera imputé au contingent de la mairie centrale ou au contingent de la mairie d'arrondissement selon l'état des orientations antérieures, en veillant à la meilleure parité possible des typologies et catégories financières des logements de chaque contingent

La Ville de Paris s'engage à répondre au bailleur dans un délai de 15 jours, si le logement relève de la compétence de la Maire de Paris et dans un délai d'un mois dans le cas des Maires d'arrondissement. Ce délai court à compter de la date de réception de la demande sous réserve que la demande soit immédiatement recevable.

L'État s'engage à répondre au bailleur dans un délai de 15 jours. Ce délai court à compter de la date de réception sous réserve que la demande soit immédiatement recevable.

### 3 – Faciliter le traitement des mutations inter-contingents par chacun des bailleurs

Les bailleurs sociaux qui connaissent leurs locataires, sont les plus à même de formuler une proposition de logement correspondant aux besoins et aux attentes du demandeur d'une mutation.

Dans ce cadre, la Maire de Paris et les Maires d'arrondissement autorisent les bailleurs à disposer respectivement de 25% des logements qui se libèrent annuellement sur leur contingent, sous forme de « droit de tirage » sur lequel ils pourront proposer une mutation, qui devra simplement faire l'objet d'un agrément. . De son côté, l'État autorise les bailleurs à disposer de 20 % des logements de son contingent pour faciliter les mutations. Au sein de ces enveloppes globales (« droits de tirage » de 25 % pour la Ville et de 20 % pour l'État), les « droits de tirage » concernant les logements consacrés aux mutations sur programmes neufs sont respectivement de 25 % pour la Ville et de 10 % pour l'État). Un objectif concernant les mutations dans le contingent non réservé géré par Paris Habitat sera défini après analyse de la contribution de ce contingent aux mutations.

Les signataires de la charte feront leurs meilleurs efforts pour que les échanges intervenant au titre des mutations ne pénalisent pas les réservataires dans le relogement de leurs publics prioritaires.

Dans tous les cas, aujourd'hui limités au cas d'un échange entre les contingents de la Ville et de l'État, le logement libéré est mis à disposition pour un tour au réservataire ou à l'organisme qui a accepté la mutation sur son contingent.

En complément de l'agrément portant sur chaque proposition de mutation inter-contingent, un bilan trimestriel est établi par chaque bailleur et adressé aux réservataires. Ce dispositif se substitue aux protocoles bilatéraux Ville / État et Paris Habitat / État.

Les réservataires s'engagent à répondre à la demande d'agrément dans un délai maximal des 15 jours. S'agissant de l'ensemble du contingent Ville, l'agrément est donné après validation par la Commission de désignation de la Maire de Paris dans un délai de 15 jours. Les permutations de logement entre locataires relevant de deux contingents différents seront comptabilisées comme deux mutations. Dans ces cas, les réservataires ne solliciteront pas de compensation de la part du bailleur.

Les réservataires non signataires de la charte immédiatement, et notamment les collecteurs d'Action Logement et la Région Ile de France, ont la possibilité d'y adhérer ultérieurement.



#### 4 – Faciliter le traitement des mutations interbailleurs

En complément des mutations inter-contingents, les signataires de la charte s'engagent à faciliter les mutations inter-bailleurs en privilégiant un délai de préavis réduit à 1 mois pour les locataires du parc social.

Au 1er trimestre 2016, une nouvelle version de l'application LOC'Annonces pourra être utilisée pour proposer des logements dédiés aux mutations, notamment « interbailleurs ». Sur ces logements, ne pourraient se porter candidat que des demandeurs de logements déjà logés dans le parc social.

Parallèlement, un nouvel outil informatique, conçu et piloté par la Ville, dont l'usage sera dédié exclusivement aux réservataires et aux bailleurs, permettra de traiter collectivement les demandes de mutation prioritaires (toutes les demandes de plus de 25 ou 30 points) nécessitant des logements dont les bailleurs ne disposent pas dans leur parc (situations spécifiques comme des situations de handicap par exemple).

Les mutations inter-bailleurs sont comptabilisées dans l'atteinte de l'objectif de 25% des attributions sur le contingent de la ville et de 20% des attributions sur le contingent de l'État

Dans un second temps, les signataires s'engagent à travailler en 2016 à la mise en place d'une bourse d'échanges afin que celle-ci puisse être mise en service en 2017 et permette aux locataires, dans le cadre d'un outil administré par les bailleurs, de proposer des permutations de logement sous réserve du respect de certains critères qui restent à définir.

Un point d'étape particulier sera effectué au premier janvier 2018 concernant les mesures de décloisonnement entre bailleurs.

#### 5- Une transparence accrue auprès des usagers et une responsabilisation

L'occupant du parc social qui souhaite un échange de logement doit en premier lieu en informer son bailleur, qui enregistre cette demande qui constitue une demande de logement social.

Par tous moyens utiles (lettres d'information, courriers individuels, information sur les sites Internet, etc.), les bailleurs et les réservataires assurent l'information des demandeurs sur les critères de priorité et la grille de cotation, les procédures d'instruction des demandes et les modalités de désignation des candidats sur un logement. Dans le cadre de l'information prévue des locataires, un atlas du parc social et des désignations annuelles sera établi et diffusé par la Ville de Paris pour que les demandeurs mesurent la localisation, les catégories et les contraintes de l'offre. Un dépliant sera élaboré par la Ville de Paris, en concertation avec les signataires de la présente charte, et sera mis à disposition des partenaires pour qu'ils en assurent la diffusion qu'ils jugeront utile (agences de proximité des bailleurs, points d'accueil des demandeurs de logement, mairies d'arrondissement, document à joindre à l'appui des courriers de réponse aux demandeurs).

Compte tenu du nombre de demandeurs d'un échange, les occupants du parc social doivent être conscients de l'opportunité que représente une proposition de mutation. Un recours est fait à une médiation humaine par les services sociaux, par une association ou par le personnel du bailleur lorsqu'un ménage désigné manifeste une réticence à accepter un logement. En dehors des ménages en situation de sous-occupation concernés par la loi MOLLE et des ménages bénéficiaires d'une aide du FSL sous condition de relogement pour lesquels des dispositions particulières sont applicables, la

demande de mutation est gelée pendant 1 an lorsque le ménage a refusé ou n'a pas répondu à 2 propositions formulées. Les modalités de mise en place du gel (procédures, outils) et d'information des ménages sur les décisions prises (examen des recours, etc.) seront déclinées par réservataire en concertation avec les Bailleurs.

Un comité de pilotage de la charte est organisé tous les 6 mois sous la coprésidence de l'adjoint en charge du Logement et de la préfète secrétaire générale de la préfecture de la région d'Ile-de-France, préfecture Paris. Il aura notamment pour mission d'accompagner et d'évaluer la mise en place de la grille de cotation.

Un bilan annuel des mutations sur le territoire parisien, comprenant des éléments sur les propositions non abouties et le nombre de dossiers « gelés », sera présenté. Le bilan fera également le point sur l'équilibre des mises à disposition pour un tour dans le cadre des mutations intercontingents, entre les quartiers Politique de la Ville et hors Politique de la Ville. Dans ce bilan seront comptabilisées comme des mutations, les relogements internes à un bailleur et inter-bailleurs, donnant lieu à la signature d'un bail, dans l'ensemble du parc de logements gérés par les bailleurs sociaux signataires.

6 - Publication des données relatives aux examens effectués par les bailleurs sociaux en application de l'article 442-5-1 du code de la construction et de l'habitat

Chaque année, les bailleurs sociaux publient les résultats de leur enquête de revenus, et font apparaître, pour l'année civile, pour chaque arrondissement, pour chaque catégorie de financement de logement social, pour chaque bailleur social, et pour chaque organisme réservataire, dans le respect de l'anonymat des locataires :

- Le nombre total de locataires sociaux ;
- Le nombre de locataires sociaux assujettis au paiement de suppléments de loyers de solidarités, et leur typologie : âge, catégorie socio professionnelle, montant des revenus du ménage, montant du surloyer, durée de la location au sein du parc social.
- Le nombre d'examens menés en application de l'article L. 442-5-1 du code de la construction et de l'habitat
- Le nombre de mutations proposées dans le cadre de ces examens ;
- Le nombre de mutations effectivement réalisées ;

Ces données sont transmises chaque année aux élus du Conseil de Paris.