

Conseil d'administration de Paris Habitat – OPH
Séance du 26 juin 2025

DELIBERATION N°2025-21

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 441-2 et R. 441-9,
Vu la délibération n° 2025-01 du Conseil d'administration en date du 20 mars 2025,
Vu le rapport présenté au Conseil,

Règle de quorum : deux tiers des membres ayant voix délibérative au moins participent à la
séance ou sont représentés

Règle de majorité : majorité des membres du conseil ayant voix délibérative, présents ou
représentés

Quorum	18/27
Nombre d'administrateurs présents <i>PLIEZ, COUMET, OLIVIER, LABASSE, DRIANT, STIEVENARD, NEYRENEUF, MARRE, BEHAR, RENARD, NDIAYE, LANNEZ, GUERRERO, POURRIOL, MOUELHI KANAAN, UNGER</i>	16
Nombre d'administrateurs représentés <i>BROSSAT, BOUX, BROSSEL, NGANDE, DI MARTINO, FIGUERES, MOREL, HOCHARD, ETCHANDY</i>	9
Total	25

*Voix pour 22 : PLIEZ, COUMET, OLIVIER, LABASSE, DRIANT, STIEVENARD, NEYRENEUF, MARRE, BEHAR,
RENARD, NDIAYE, LANNEZ, GUERRERO, UNGER, BROSSAT (pouvoir), BOUX (pouvoir), BROSSEL
(pouvoir), NGANDE (pouvoir), DI MARTINO (pouvoir), FIGUERES (pouvoir), MOREL (pouvoir),
HOCHARD (pouvoir)*

Voix contre : 0

Abstention 3 : MOUELHI KANAAN, POURRIOL, ETCHANDY (pouvoir)

Ne prend pas part au vote : 0

Le Conseil d'administration adopte à la majorité la délibération n°2025-21

Le conseil délibère

Article Un

La délibération n° 2025-01 du 20 mars 2025 relative à l'adoption de la charte d'attribution des
logements est abrogée.

Article Deux

Le conseil d'administration adopte la charte d'attribution des logements de Paris Habitat –
OPH, dans sa version du 26 juin 2025.

Eric PLIEZ
Président

Conseil d'administration de Paris Habitat – OPH
Séance du 26 juin 2025

RAPPORT

Dans le cadre de l'actualisation de la charte d'attribution des logements lors du conseil d'administration du 20 mars 2025, les critères et les niveaux de priorité définissant notre politique qualitative en faveur du parcours résidentiel de nos locataires ont été, pour certains, ajustés.

Deux situations signalées, concernant la sur-occupation, nous amènent à nous réinterroger sur le niveau « prioritaire » de cette catégorie.

Le critère actuel est le suivant : « Sont prioritaires les situations avec au moins 3 personnes de plus par rapport à la typologie du logement occupé **ou 1 à 2 personne(s) de plus avec moins de 12 m²/personne** ».

Ce critère nous amène à considérer actuellement qu'une famille constituée d'un couple + 2 enfants vivant dans un logement de 2 pièces de + de 48m² n'est pas prioritaire. Ou bien, qu'une femme avec son fils majeur dans un studio de 32m² ne l'est pas non plus.

Expliquer à ces 2 familles qu'elles ne sont pas prioritaires au regard de nos critères semble, en effet, difficile et l'argument de la surface, insuffisant.

Au regard du nombre de demandeurs au moment de ce choix, ce calcul permettait de trouver un équilibre entre un critère suffisamment « discriminant » et une communication acceptable vis-à-vis des demandeurs. Après quelques années de travail de satisfaction des demandes les plus prioritaires, il est possible de revoir un critère plus favorable.

Il est notamment considéré que les situations les plus inconfortables sont celles des familles occupantes des plus petits logements, sans chambre ou avec une seule (T1 et T2), et plus particulièrement pour les familles monoparentales.

Après plusieurs projections, le nouveau critère retenu est le suivant :

« Sont prioritaires les situations avec au moins 3 personnes de plus par rapport à la typologie du logement occupé **ou 1 à 2 personne(s) de plus occupant un studio ou un 2 pièces OU 1 à 2 personne(s) de plus occupant un 3 pièces et + avec moins de 12 m²/personne** ».

La notion de seuil de surface par occupant est donc supprimée pour les ménages occupant les petits logements jusqu'au T2. Elle est maintenue pour les T3 et +.

Les locataires prioritaires aujourd'hui le demeurent, et environ 500 nouveaux locataires demandeurs, occupant les petites typologies, le deviennent.

Il est donc proposé au Conseil d'Administration, de valider cette évolution du critère de priorité et de modifier la charte d'attribution des logements comme énoncé ci-dessus.



Charte d'attribution des logements de Paris Habitat
Conseil d'administration du 26 juin 2025



Table des matières

1.	Préambule	3
2.	La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL)	3
2.1.	La composition de la commission.....	4
2.2.	Le fonctionnement de la commission.....	5
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.....	11
3.4.	Le rôle des réservataires	13
3.5.	Des critères de priorités clairs et objectifs	14
4.	La communication avec les demandeurs	14
4.1.	Mieux communiquer et informer le demandeur	15
4.2.	Rendre le demandeur acteur de sa demande.....	15
5.	Evaluation, contrôle et communication	16
6.	Annexe 1 : Rappel des catégories de ménages prioritaires	17
7.	Annexe 2 : Patrimoine parisien de Paris Habitat et géographie solidaire.....	18
8.	Annexe 3 : Conventions Intercommunales d'Attribution	19

1. Préambule

Fin 2023, près de 840 000 ménages sont inscrits comme demandeurs d'un logement social en Ile-de-France, dont 30 % sont déjà locataires du parc social. Fin 2023, près de 300 000 ménages sont inscrits comme demandeurs de logement à Paris, dont 132 000 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 affirme ces fondamentaux, et en inscrit leur mise en œuvre en cohérence avec les enjeux des territoires, portés par 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 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 ou accords partenariaux visés par l'Etat. 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 complètera les désignations avec des candidatures supplémentaires permettant ainsi à la CALEOL de se conformer à l'obligation qui lui est faite. Les réservataires sont informés semestriellement de leur atteinte de cette obligation de présentation d'au moins trois candidats, avant mise en œuvre par Paris Habitat de la complétion des candidatures.

La commission examine l'ensemble des candidatures présentées par le réservataire. Elle est seule fondée à prononcer un refus d'attribution mettant fin à la proposition, dans les cas suivants : défaut de justificatifs (avis d'imposition, justificatifs de ressources à jour, justificatif de régularité de présence sur le territoire national), demande de logement radiée, refus par le candidat de la proposition de logement en amont. Ces éléments, notamment au regard de la régularité de la présence sur le territoire national, sont appréciés au jour de l'attribution.

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 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 ;
- de la cotation de la demande sur le territoire du logement attribué.

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 du profil économique actuel du ménage pour le logement proposé au regard de la catégorie de financement du logement 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 ²	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. Hors logements intermédiaires, les ressources du premier quartile des nouveaux locataires de logements sociaux sont en 2023 de 971 € 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 34 221 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 (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 2023, 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.

9

Les ménages victimes de **violences familiales** 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.

Paris Habitat accorde une attention particulière aux ménages du parc social en situation de grande vulnérabilité, concernés par une décision de justice prononçant l'expulsion. En lien avec les bailleurs sociaux, réservataires et partenaires de l'action sociale, des solutions de coopération interbailleurs peuvent être expérimentées afin de sécuriser leur parcours.

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

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'autre 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-équilibre, en s'appuyant sur plusieurs leviers : part des attributions aux ménages des 2, 3 et 4^{ème} 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.

10

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^{ème} 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. Dans cette perspective, Paris Habitat participe aux démarches de qualification du parc social engagées 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.

Les grands axes inscrits dans les conventions intercommunales d'attribution délibérées ou en cours d'élaboration sont rappelés en Annexe 3.

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 partenarial 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 % (indicateur PP5 de la CUS, mutations inter-bailleurs inclus), et d'au moins 20% selon les territoires (pour les mutations internes) 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 :

- Sous occupation
 - Sont ultra prioritaires 1 personne dans un 3 pièces, 2 dans un 4 pièces, 3 dans un 5 pièces...
 - Sont prioritaires 1 personne dans un 2 pièces, 2 dans un 3 pièces, 3 dans un 4 pièces...
- Sur occupation
 - Sont ultra prioritaires les situations similaires au seuil DALO : moins de 9 m² pour une personne, 16m² pour deux personnes, plus de 9 m² par personne supplémentaire ensuite.
 - Sont prioritaires les situations avec au moins 3 personnes de plus par rapport à la typologie du logement occupé **ou 1 à 2 personne(s) de plus occupant un studio ou un 2 pièces OU 1 à 2 personne(s) de plus, occupant un 3 pièces et + avec moins de 12 m²/personne .**
- Situation de handicap
 - Sont ultra prioritaires les situations de mobilité réduite ou fauteuil roulant dans un logement inaccessible ou la nécessité d'une pièce supplémentaire (présence d'un aidant à demeure, d'un appareillage spécifique, d'une chambre nécessaire pour une situation d'autisme – accompagné d'un justificatif).
 - Sont prioritaires les détenteurs d'une carte mobilité inclusion invalidité dont le logement actuel est inadapté.
- Prévention de l'impayé
 - Les demandes au motif « logement trop cher ». Plus l'inadéquation des ressources ou les difficultés de paiement sont grandes, plus la priorité est élevée.

La cotation d'une même demande de logement, définie par chaque territoire selon sa propre grille en application de la loi ELAN, peut donc différer selon les territoires. Dans le cadre des mutations, elle est considérée comme un élément **d'appréciation complémentaire** pour les demandes correspondant aux précédents critères de priorité.

Au service de nos objectifs de bonne adéquation entre la situation des locataires et le logement qui leur est loué, seront également prises en compte comme prioritaires les demandes permettant de libérer un logement adapté au handicap alors que le locataire n'est pas/plus en situation de handicap ; les demandes des locataires dont les ressources dépassent le plafond du logement occupé pour aller vers un logement de plafond de ressources et de loyer supérieur.

Toutes ces actions contribuent à remplir l'obligation d'examen des situations d'occupation (CALEOL).

En cas de refus de deux propositions adaptées à sa situation, sur les douze derniers mois, la demande de changement de logement sera dépriorisée pour une durée d'une année. Cette dépriorisation 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.

Paris Habitat met en place des mesures incitatives pour la libération des grands logements, pour une mutation vers un logement de typologie inférieure :

- Maintien de l'ancien taux ou adaptation du loyer du logement proposé afin de garantir une baisse de loyer
- Accompagnement du déménagement (prise en charge par Paris Habitat, remboursement sur justificatif à hauteur d'un montant maximum de 1251,66€ TTC (valeur 2024), remboursement d'un montant forfaitaire de 500,66€ (valeur 2024) sans justificatif.
- Prise en charge des frais d'ouverture ou de fermeture ou de transfert d'abonnement au réseau de distribution d'eau, d'électricité, de gaz et de téléphonie sur justificatif
- Les travaux de remise en état (appréciés selon l'état du logement libéré et du logement proposé, travaux supplémentaires de remise en état du logement proposé pour un montant maximum de 1500€, majoré de 500€ par personne à charge, jusqu'à un maximum de 3000€ TTC)
- Transfert du dépôt de garantie et absence de préavis
- Accompagnement social si besoin.

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 de mise 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.

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 sélection 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...).

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.

15

Cette mise à jour peut désormais se faire simplement par le demandeur via le site internet dédié : 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 demise 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 : Conventions Intercommunales d'Attribution

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 %	> 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)			
Grand Orly Seine Bièvre (T12)	> 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.