

# **PRINCIPES GENERAUX D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX**

# PRINCIPES GENERAUX D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

Préambule : la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements CALEOL est une instance qui a pour objet d'attribuer nominativement chaque logement de RATP HABITAT et d'en examiner l'occupation.

L'ensemble des logements, quel que soit leur financement, est examiné en CALEOL. Toutefois les principes d'attribution édictés ci-dessous ne sont applicables que pour les logements sociaux de catégorie PLAI, PLUS et PLS.

Conformément aux dispositions de l'article R 441-9 IV du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration définit les orientations applicables à l'attribution des logements sociaux.

Ces orientations respectent les obligations issues de la réglementation et des politiques territoriales, afin que la CALEOL puisse examiner chaque situation au regard de la situation actuelle de chaque demandeur, aux enjeux d'équilibre de peuplement des territoires ainsi qu'aux droits de réservation issus du financement du logement social.

Le présent document a pour objet de définir les critères d'attribution des logements de l'ESH RATPHABITAT, ainsi que la méthode d'attribution adoptée afin de garantir le respect de ces principes.

## **I - les critères d'attribution des logements sociaux**

### **A – les critères de priorité**

RATP HABITAT examine en priorité les ménages dits prioritaires selon des critères réglementaires définis ci-dessous :

#### **1. Les ménages ayant bénéficié d'une décision favorable au titre du DALO :**

La loi sur le Droit Au Logement Opposable (DALO) du 5 mars 2007 a permis la désignation de personnes prioritaires en application de l'article R 441-14-1 alinéa 2 du CCH, qui doivent être logées d'urgence dès lors que ces dernières sont de bonne foi et satisfont aux conditions réglementaires d'accès au logement social.

#### **2. Les autres publics prioritaires dont la liste est fixée dans l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :**

- a) les personnes en situation de handicap ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- b) les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique
- c) les personnes mal logées ou défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence (ménages dont les ressources sont inférieures au seuil du 1<sup>er</sup> quartile);
- d) les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition (CHRS, FJT...);
- e) les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée (12 mois);
- f) les personnes exposées à des situations d'habitat indigne (arrêté de péril...)
- g) les 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.

- gbis) les personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou aux abords
- h) les 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) les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévu aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal.
- j) les personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logé dans des locaux manifestement suroccupés
- k) les personnes dépourvues de logement y compris celles qui sont hébergées par des tiers
- l) les personnes menacées d'expulsion sans relogement
- m) les mineurs émancipés et les majeurs de moins de 21 ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'ASE

Chacune de ces situations doit pouvoir être justifiée par les demandeurs par des éléments concrets et non sur simple déclaration.

RATP HABITAT a pour objectifs, dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale, conformément à la loi Egalité Citoyenneté du 27 janvier 2017 de réaliser :

- 25% des attributions à des ménages reconnus DALO
- 25% des attributions à des publics prioritaires sur son parc non réservé ou pour les rendus pour un tour
- 25% des attributions de logements hors QPV suivies de baux signés à des ménages dont les ressources sont inférieures au 1<sup>er</sup> quartile et aux ménages relogés dans le cadre du renouvellement urbain
- 50% des attributions de logements en QPV à des ménages dont les ressources sont supérieures au 1<sup>er</sup> quartile.

La CUS définit également un objectif de mutations internes qui est donc un critère de priorité dans l'attribution du logement.

## **B – les politiques territoriales**

Les différents dispositifs locaux et partenariaux définissent également des objectifs d'attribution de RATP HABITAT.

**1 Le respect de la mixité sociale** que ce soit au niveau de la résidence, du quartier ou de la ville doit permettre de garantir une diversité de la population. RATPHABITAT s'efforcera de rendre les résidences en difficultés plus stables et à l'inverse de rendre les résidences les plus attractives accessibles aux ménages les plus fragiles.

**2 Les orientations des Conférences Intercommunales du Logement** sur différents territoires dans lesquels interviennent les attributions de logements de RATP HABITAT

**3 Les principes et obligations de la Charte des mutations** dans le parc social signée avec la Ville de Paris le 16 septembre 2015.

## C - les autres critères de priorisation permettant de faire un choix entre des candidatures similaires.

En sus des critères réglementaires et des politiques territoriales, RATP HABITAT se base sur d'autres critères afin de déterminer une priorisation entre les différentes candidatures d'un même logement :

- L'ancienneté de la demande
- Les conditions de logement du candidat et notamment s'il est hébergé et non déjà logé dans le parc social
- Le nombre de passages en CALEOL
- Les ressources globales du foyer
- L'éloignement du lieu de travail
- La proximité des équipements répondant aux besoins du candidat
- La composition familiale et notamment l'âge des enfants
- L'activité professionnelle et notamment s'il s'agit d'une assistante maternelle
- Relogement suite à démolition ou réhabilitation

## II – la méthode d'attribution des logements sociaux

La CALEOL est dotée d'un Règlement Intérieur, qui a mis en place une procédure objective et transparente afin de garantir l'égalité de traitement des candidats à un logement social.

RATP HABITAT s'inscrit pleinement dans les démarches de cotation de la demande qui ne seront cependant utilisées qu'à titre d'aide à la décision.

### 1 - les décisions de la CALEOL

La CALEOL rend l'une des décisions suivantes :

- Attribuer un logement selon un rang (cf ci-dessus les critères de priorisation)
- Rejeter la demande pour irrecevabilité au regard des critères réglementaires : régularité de séjour et plafond de ressources (article L441-1 CCH).

Les plafonds de ressources sont révisés chaque année au 1<sup>er</sup> janvier.

Des dérogations aux plafonds de ressources sont autorisées :

Situations	Textes	Conditions	Modalités
<b>Mobilité résidentielle</b>			
Sous-occupation	L 442-3-1 CCH	sous occupation logement adapté (entre sur et sous occupation) et moins cher	De droit
Logement adapté handicap	L 442-3-2 CCH	logement adapté au handicap plus présence de la personne handicapée logement moins cher	De droit
<b>Financement PLUS</b>			
Logement financés PLUS	R 331-12 CCH	10 % des logements peuvent être occupés par des personnes dont les ressources peuvent être supérieures de 20 % PLUS	De droit si : 30% des logements sont occupés par des personnes dont les ressources sont inférieurs 60 % PLUS
<b>Arrêté Préfectoral</b>			
Logements ou sites	R 441-1-1 CCH	vacance grave	Demande Arrêté préfectoral qui va définir le plafond dérogatoire applicable et indiquer la durée de la délégation
Quartiers prioritaires de la ville		faciliter les échanges de logements dans l'intérêt des familles permettre l'installation d'activités nécessaires à la vie économique et sociale des ensembles d'habitations favoriser la mixité sociale dans les grands ensembles	
Logements ou sites en dehors		Occupation + 65 % personnes ayant l'APL	
Quartiers prioritaires de la ville			

- Ne pas attribuer le logement pour cause de :
  - capacité financière en inadéquation avec le logement (seuils de référence du taux d'effort et du reste à vivre)
  - dossier incomplet ou absence de pièces
  - incohérence des justificatifs fournis

- logement non adapté à la situation du candidat (typologie, handicap)
  - logement adapté à une personne à mobilité réduite
  - mixité sociale
  - propriétaire d'un logement adapté ou générant des revenus suffisants
- Attribuer le logement sous condition suspensive

## 2 - lien avec les réservataires et nombre de candidats

Il est rappelé que le choix des candidatures est orienté par les droits des réservataires qui contingentent le parc de RATP HABITAT.

RATP HABITAT s'engage à établir un dialogue régulier avec chacun de ses réservataires dans le but d'évoquer la question de la politique de peuplement des immeubles et de l'atteinte des objectifs de la CUS.

RATP HABITAT souhaite renforcer sa politique d'attribution en lien avec le POINT HABITAT de la RATP, sa maison mère, réservataire principal de son parc social.

Selon l'article R441-3 du CCH, le réservataire devra présenter au moins 3 candidats à la CALEOL sauf s'il s'agit d'un candidat reconnu par la commission DALO ou d'une personne reconnue prioritaire au sens de l'article L441-1 du CCH articles g et gbis.

En cas d'insuffisance de candidats, RATP HABITAT se réserve le droit de compléter la liste pour respecter l'obligation des 3 candidats minimum.

Si le réservataire ne propose qu'un seul candidat il devra en justifier et l'information sera donnée en CALEOL et notée sur le PV.

## 3 - taux d'effort et reste à vivre

Les ressources des candidats sont appréciées en CALEOL au regard du taux d'effort et du reste à vivre.

Le **taux d'effort** est égal au rapport entre la dépense en logement (loyers et charges) et les ressources\*. Cet indicateur permet de mesurer le poids de la dépense liée à l'occupation du logement sur le budget des ménages.

A défaut de provisions pour eau et/ou chauffage, un forfait\* est calculé en fonction du nombre de personnes à loger.

Le **reste à vivre** indique les ressources restantes après déduction de l'ensemble des charges fixes. Il est calculé par unité de consommation : (1<sup>ère</sup> personne de la famille = 1, personne >14 ans = 0.5 et personne <14 ans = 0.3). Les enfants en droit de visite ne sont pas pris en compte dans les unités de consommation.

Le reste à vivre constitue un indicateur clé du niveau de vie d'un foyer, notamment pour évaluer sa capacité d'endettement.

Le taux d'effort et le reste à vivre sont analysés conjointement avec des seuils de référence respectivement de 33% et 15 euros par jour.

Par ailleurs il est précisé que la demande de logement d'un candidat marié mais en instance de divorce est acceptée s'il apporte la preuve de cette séparation par une saisine du juge aux affaires familiales en cours ou le récépissé d'une plainte pour violences conjugales.

## 4 - Intervention des Conseillères en Economie Sociale et Familiale CESF

Tout dossier dit sensible sera examiné avant la CAL par nos CESF, notamment les dossiers dont le taux d'effort et le reste à vivre dépassent nos seuils de référence, les mutations internes dites sociales et les dossiers de candidatures accompagnées d'évaluations sociales.

A chaque CALEOL une des deux CESF de RATP HABITAT complètera la présentation de ces dossiers spécifiques.

### **III PUBLICITE**

Conformément aux dispositions de l'article R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, les présents "*principes généraux d'attribution de RATP HABITAT*", seront rendus publics au moyen de leur mise en ligne sur le site internet de la société RATP HABITAT.

### **ANNEXES**

#### **Ressources pour le calcul du taux d'effort**

##### **Ressources**

Salaire ou revenu d'activité  
Retraite  
Allocation chômage / Indemnités  
Pension alimentaire reçue  
Pension d'invalidité  
Allocations familiales  
Allocation d'adulte handicapé (AAH)  
Allocation d'éducation d'enfant handicapé  
Allocation journalière de présence parentale  
Revenu de solidarité active (RSA)  
Allocation jeune enfant (PAJE.)  
ASPA (ex minimum vieillesse)  
Bourse étudiant  
Prime d'activité  
Autres (hors APL ou ALS ou ALF)  
Revenus fonciers (s'ils sont déclarés sur AI)

#### **Forfaits charges**

<b>Typologie</b>	<b>eau froide</b>	<b>eau chaude</b>
T1	10	13
T2	20	26
T3	25	39
T4	40	52
T5 et au-delà	50	65

<b>Surface</b>	<b>électricité</b>	<b>gaz</b>
30 m3	125	36
60 m3	185	72
80 m3	225	96
100 m3	265	120