

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

### **ARTICLE I - OBJET**

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 Commission d'Attribution des Logements puisse exercer sa mission conformément aux priorités relatives à la situation actuelle du 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 principes d'attribution des logements de la Société RATP HABITAT, ainsi que la méthode d'attribution adoptée afin de garantir le respect de ces principes.

### **ARTICLE II – LES PRINCIPES GENERAUX D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS**

Les règles d'attribution tiennent compte des critères légaux et des objectifs assignés par l'Etat, dans le plus grand respect des politiques locales.

#### **1. L'article L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation fixe les grands principes pour l'attribution des logements**

Pour l'attribution des logements sociaux, il est tenu compte des critères généraux de priorité notamment au profit :

- a) De personnes en situation de handicap ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- b) De personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ;
- c) De personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- d) De personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- e) De 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. Cette situation est attestée par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code ;

- f) De 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 ;
- g) De 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.

Il est également tenu compte du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs. Le niveau des ressources tient compte, le cas échéant, des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

Il est par ailleurs tenu compte, pour l'attribution d'un logement, de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

## **2. Les obligations résultant de la législation sur le 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.

## **3. Le respect de la mixité sociale** des villes et quartiers au bénéfice des demandeurs prioritaires et des personnes visées au Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). Les objectifs sont fixés dans un document unique dénommé Accord Collectif Départemental, quantifiant au niveau intercommunal ou départemental le nombre d'attributions de logements locatifs sociaux en faveur des personnes confrontées à des difficultés économiques et sociales.

## **4. Les Orientations de la conférence intercommunale** des territoires dans lesquels interviennent les attributions de logements de RATP HABITAT.

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

## **6. Les objectifs inscrits dans la Convention d'Utilité Sociale de RATP HABITAT :**

La mission de la Commission d'Attribution des Logements est d'assurer la diversité des ménages au sein du parc social et de s'engager sur l'accueil de ménages défavorisés à travers les objectifs signés avec l'Etat en 2010 pour une période de 6 ans, à savoir :

- Pourcentage de mutations internes rapporté au nombre total des attributions,
- Pourcentage des logements occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60% des plafonds prévus au premier alinéa de l'article R.331-12, en zone tendue, par catégorie de classement,
- Pourcentage d'attributions de logements aux ménages prioritaires déclinés par le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées et les accords collectifs,
- Pourcentage d'attributions de logements aux ménages reconnus, par la commission de médiation prévue à l'article L.441-2-3, comme prioritaires et devant se voir attribuer un logement en urgence (DALO).

### ARTICLE III – METHODOLOGIE

La Commission d'Attribution des Logements 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.

Aucune attribution de logements ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par la Commission d'Attribution, si cette candidature, conforme au formulaire Cerfa n°14069\*02, n'est pas préalablement pourvue d'un numéro d'enregistrement régional unique, tel que défini par l'article L 441-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Commission d'Attribution des Logements procède à l'examen des ressources des locataires au regard des plafonds de ressources déterminés par la réglementation.

La commission d'attribution est particulièrement attentive à la question du « taux d'effort » et du « reste à vivre » et ce afin de permettre aux locataires une gestion équilibrée de leur budget.

- ❖ Le **taux d'effort** est égal au rapport entre la dépense en logement d'un ménage et son revenu. La dépense en logement peut inclure ou non les charges (charge financière simple outotale). Le taux d'effort est dit « net » si l'aide au logement perçue par le ménage est défalquée de la dépense de logement et « brut » dans le cas contraire. Cet indicateur permet de mesurer le poids de la dépense liée à l'occupation du logement sur le budget des ménages et le pouvoir « solvabilisateur » des aides.
- ❖ Le revenu inclut les revenus d'activité professionnelle salariée ou non-salariée, les revenus de remplacements (indemnités maladie et chômage), les retraites et pré-retraites, les prestations sociales et familiales, et les revenus du patrimoine financier.
- ❖ Le **reste-à-vivre** est ce dont le foyer dispose pour vivre un mois, quand il a payé ses charges fixes. Il constitue un indicateur clé du niveau de vie d'un foyer, notamment pour évaluer sa capacité d'endettement.

Quand deux dossiers présentent des critères sociaux équivalents, l'arbitrage de la commission se fonde sur l'ancienneté de la demande.

Il est rappelé que le choix des dossiers de demandeurs de logements 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.

RATP HABITAT souhaite renforcer sa politique d'attribution en lien avec le POINT HABITAT de la RATP, sa maison mère, réservataire de 40% du parc social.

RATP HABITAT a souhaité réaliser la majorité des constructions neuves à l'aide d'un financement PLUS/PLAI, tendant à favoriser un accès au logement élargi.

### ARTICLE VI - 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.