

CONVENTION PARISIENNE D'ATTRIBUTION

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L. 441-1-5 ;

Vu la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, notamment son article 8 ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, notamment son article 97 ;

Vu la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 70 ;

Vu le décret n°2017-834 du 5 mai 2017 portant diverses dispositions modifiant le code de la construction et de l'habitation en matière de demande et d'attribution de logement social ;

Vu la délibération du Conseil de Paris 2018 DLH 47 relative à la création et à la composition de la conférence du logement, adoptée le 5 février 2018 ;

Vu l'arrêté n°75-2018-05-03-004 du 03 mai 2018 portant création et composition de la conférence du logement de Paris ;

Vu le règlement intérieur de la conférence du logement de Paris adopté le 25 juin 2018 ;

Vu l'arrêté n° 75-2019-07-18-004 du 12 juillet 2019 portant modification de la composition de la conférence du logement de Paris ;

Vu la délibération du Conseil de Paris 2019 DLH 107 relative aux orientations stratégiques de la conférence du logement de Paris ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 75-2019-08-05-006 du 05 août 2019 portant approbation du document cadre sur les orientations stratégiques en matière de logements sociaux à Paris ;

Vu la délibération du Conseil de Paris 2021 DLH 67 des 13, 14 et 15 avril 2021 autorisant la Maire de Paris à signer la présente convention

Entre :

- La Ville de Paris, représentée par la Maire de Paris ;
- La Préfecture de Paris, représentée par le Préfet de la région d'Île-de-France, Préfet de Paris ;
- Action Logement représenté par le Directeur Régional Île-de-France ;
- Les bailleurs sociaux ;
- Les réservataires membres de la conférence parisienne du logement ;

il est convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet de la convention

La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (LEC), complétée par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018, apporte un nouveau cadre, plus précis, de pilotage des attributions et de gestion de la demande des logements sociaux. Au-delà de la simple atteinte des objectifs fixés par le législateur, la conférence parisienne du logement souhaite co-construire avec l'ensemble de ses membres une politique parisienne du logement permettant de concilier accès au logement et mixité sociale, et d'accompagner les ménages dans leur parcours résidentiel en fonction de leur situation et de leurs besoins à chaque étape de leur vie.

À cet effet, la présente convention décline de manière opérationnelle les orientations stratégiques adoptées par la conférence parisienne du logement le 12 juillet 2019.

Elle organise la mise en œuvre de la politique d'attribution des logements sociaux sur le territoire. À ce titre, elle se substitue à l'accord collectif départemental (ACD) et synthétise les enjeux d'accès au logement des personnes en difficulté et de recherche d'un meilleur équilibre entre les territoires. La convention parisienne d'attribution constitue le document contractuel qui traduit de façon opérationnelle :

- Les engagements d'attribution territorialisés et par bailleur auxquels tous les réservataires doivent concourir ;
- La réponse au logement des publics prioritaires ;
- Les objectifs de rééquilibrage du territoire.

L'article L.441-1-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit que la conférence élabore, pour une durée de trois ans, un schéma d'orientation en vue d'harmoniser les politiques du logement social et notamment les principes de répartition et d'attribution des logements sociaux, au rang desquels figure le principe de mixité sociale, ainsi que les aides financières qui peuvent concourir à la solidarité pour le logement. Ainsi, sont définis :

1. Pour chaque bailleur social :

- Au moins 25 % des attributions suivies de baux signés dans des logements situés hors quartier prioritaire de la politique de la ville doivent bénéficier aux demandeurs appartenant au 1^{er} quartile des revenus des demandeurs ou aux ménages relogés dans le cadre d'opérations de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) ;
- Au moins 50 % des attributions suivies de baux signés réalisées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville doivent bénéficier aux demandeurs n'appartenant pas au 1^{er} quartile ;
- Au moins 25 % des attributions suivies de baux signés de chaque réservataire doivent bénéficier aux demandeurs reconnus DALO (Droit au logement opposable) ou, à défaut, aux demandeurs prioritaires au titre de l'article L.441-1 du CCH.

2. Pour chacun des autres signataires (réservataires sur le territoire parisien), des engagements relatifs à leur contribution à la mise en œuvre des actions permettant l'atteinte des objectifs fixés aux bailleurs, notamment en matière d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

3. Pour tous les signataires : les conditions dans lesquelles ils procèdent à la désignation des candidats et les modalités de la coopération entre eux.

Ce document est complété par voie d'avenant afin d'intégrer la mise en œuvre des nouvelles dispositions prévues par la loi ELAN, relatives à la cotation de la demande et à la gestion en flux des contingents.

Article 2 – Reloger les publics prioritaires

Article 2.1 : Rappel des objectifs fixés par les orientations stratégiques de la Conférence Parisienne du Logement dans le cadre de la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017

Pour mémoire et sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, les commissions d'attribution de logement et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) prévues à l'article L. 441-2 du CCH examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. Il est fait exception à cette obligation quand elles examinent les candidatures de personnes désignées par le préfet en application du septième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 du CCH ou les candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article R. 331-25-1 du CCH.

Les réservataires s'engagent donc à transmettre au bailleur pour examen par la CALEOL *a minima* 3 candidats pour chaque logement, sélectionnés en vue de l'atteinte des objectifs fixés par la conférence du logement, qui se déclinent comme suit :

Article 2.1.1 :

Au moins 25 % des attributions suivies de baux signés dans les logements sociaux conventionnés et situés hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville bénéficient aux demandeurs appartenant au premier quartile ou aux ménages relogés dans le cadre d'opérations du nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU). Chaque réservataire concourt à l'atteinte de cet objectif.

Le seuil du premier quartile est fixé chaque année par arrêté ministériel. Sa mise à jour est automatiquement intégrée à la présente convention dès parution de l'arrêté préfectoral (voir *Annexe n°1*).

La charte parisienne des relogements effectués dans le cadre du NPNRU définit les principes de mise en œuvre du relogement des locataires dont les habitations sont concernées par des opérations de démolitions ou de réhabilitations. Ces principes sont définis de manière partenariale entre l'État, la Ville de Paris, Action Logement et les principaux bailleurs sociaux. Ils ont vocation à s'appliquer à l'ensemble des opérations de relogements inscrites dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée dans le cadre du NPNRU.

Article 2.1.2 :

Au moins 25 % des attributions suivies de baux signés de chaque réservataire (État 25 % / Ville de Paris / Action Logement / logements non réservés et repris pour un tour) bénéficient aux demandeurs reconnus DALO ou, à défaut, aux demandeurs reconnus « prioritaires » au titre de l'article L.441-1 du CCH.

L'intervention d'Action Logement dans le relogement des ménages reconnus prioritaires s'inscrit dans le cadre du protocole d'accord relatif à la mobilisation d'Action Logement en Île-de-France en vue du relogement de ménages reconnus prioritaires signé par le Préfet de Région et Action Logement le 26 septembre 2019.

Sont concernés par le dispositif de mobilisation du contingent des droits de réservation d'Action Logement, les ménages bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO, mentionnée à l'article L. 441-2-3 du CCH ou à défaut reconnus « prioritaires » en application de l'article L. 441-1 du CCH, parmi :

- Les salariés des entreprises du secteur privé non agricole quels que soient leur ancienneté, la nature de leur contrat de travail et le nombre de salariés de l'entreprise ;
- Les demandeurs d'emploi ;
- Les ménages sortant de structure d'hébergement collective ou d'intermédiation locative « SOLIBAIL », salariés, dans la limite de 30 % maximum. Ces ménages peuvent être relogés directement par Action Logement ou orientés par le GIP Habitat et Interventions Sociales (GIP-HIS) vers Action Logement.

Article 2.1.3 :

Au moins 50 % des attributions suivies de baux signés de chaque réservataire (État 30 % / Ville de Paris / Action – Logement / logements non-réservés et repris pour un tour) dans les quartiers

prioritaires de la politique de la ville doivent bénéficier aux demandeurs n'appartenant pas au 1^{er} quartile.

Article 2.2 : Les outils

Article. 2.2.1 : De l'ACD à l'ARPP

Pour atteindre les objectifs fixés aux articles 2.1 et 2.2, un nouveau dispositif est créé qui se substitue à l'ACD (Accord collectif départemental) : le dispositif « Accompagner et reloger les publics prioritaires » (ARPP). Celui-ci s'inspire des acquis de l'ACD relatifs à l'accompagnement des publics, à la qualification de leur demande de logement, tout en élargissant les publics cibles pour y intégrer les demandeurs appartenant au premier quartile et en territorialisant les attributions.

Il s'agit d'apporter une solution de relogement dans les meilleurs délais aux ménages susceptibles d'accéder à un logement autonome et confrontés aux difficultés sociales et de logement les plus aiguës. Les ménages sont ceux qu'a retenus la conférence du logement dans le cadre des orientations stratégiques à savoir :

- ceux à faibles ressources nécessitant un relogement urgent et rencontrant des difficultés sociales, familiales, professionnelles ou de santé sérieuses, et/ou pour lesquels le relogement conforte un processus d'insertion, notamment les demandeurs appartenant au premier quartile ;
- ceux à reloger au titre de la résorption de l'habitat insalubre, ou les ménages sinistrés ou évacués d'un immeuble en péril.

Les caractéristiques de ces ménages sont précisées dans le guide pratique / règlement intérieur du dispositif.

Ce dispositif prévoit que chaque année, 2000 logements, tous réservataires confondus, sont mis à disposition de ce dispositif. Pour atteindre cet objectif, les bailleurs doivent orienter vers l'ARPP environ 20 % de leurs logements à attribuer (voir *Annexe n°3*).

Ces logements se répartissent comme suit :

- 700 logements par an au titre du contingent de la Ville de Paris ;
- 700 logements par an au titre du contingent de l'État ;
- 250 logements par an au titre du contingent d'Action Logement ;
- 350 logements par an au titre des logements repris quel que soit le réservataire, ou du contingent propre des bailleurs.

Les demandeurs de logement relevant de ce dispositif sont labellisés par une commission partenariale dite « commission déléguée de l'ARPP », présentée en *Annexe 2*, qui examine leur situation économique et sociale notamment sur la base d'un rapport social en complément d'une demande de logement social complète.

Le maintien du système de labellisation, gage d'un travail partenarial efficace, doit garantir un relogement par les bailleurs dans un délai resserré notamment par le principe de la qualification (obtention des pièces administratives permettant de vérifier les informations déclaratives de la demande de logement social (DLS)).

Les conditions pratiques de mise en œuvre de cette labellisation et les publics cibles sont fixés dans le règlement intérieur et le guide pratique de l'ARPP validés par la commission de coordination.

Il appartient aux bailleurs de procéder au rapprochement de l'offre et de la demande parmi les publics labellisés et de soumettre au réservataire pour agrément cette proposition. Pour ce faire, la Ville de Paris met à disposition un système d'information (ACD 75) permettant aux bailleurs d'avoir une visibilité complète sur les DLS labellisées. Un engagement d'utilisation sécurisée de l'outil ACD 75 est signé en ce sens.

Pour garantir et sécuriser l'entrée et le maintien dans le logement des bénéficiaires de l'ARPP, des mesures d'accompagnement social lié au logement (ASLL) sont financées par la Ville de Paris au titre du fonds de solidarité pour le logement (FSL), et par l'État au titre des mesures d'accompagnement vers et dans le logement (AVDL) pour les publics reconnus DALO en fonction des besoins du ménage. Une coordination entre opérateurs et services sociaux est assurée par l'intervenant social (AVDL ou ASLL) afin d'éviter toute rupture de l'accompagnement lorsque les besoins restent avérés malgré la fin d'une prise en charge.

Dans le cadre de l'ARPP, sont examinées les demandes de logement de personnes en situation de rue, orientées par le SIAO et les coordinateurs de maraudes du Samu social de Paris. Cet élargissement du public éligible s'accompagne d'une territorialisation des propositions de relogements respectant celle voulue par le législateur et s'imposant à tous.

Le dispositif ARPP bénéficie aux publics visés par les orientations stratégiques de la conférence du logement ; majoritairement aux publics relevant du 1^{er} quartile, l'origine des ressources n'étant pas obligatoirement issue du travail. La prise en compte de l'ancienneté de la demande de logement social est appréciée au regard des situations individuelles des publics les plus fragiles.

Enfin, le protocole AVDL « Logement d'abord » qui s'applique en Île-de-France a pour objet de reloger un certain nombre de « ménages hors DALO » ayant reçu la qualification de « public prioritaire » tels que définis par l'article L. 441-1 du CCH. Ces objectifs de relogement par bailleur peuvent être comptabilisés dans les objectifs ARPP dès lors qu'ils sont labellisés ARPP.

Article 2.2.2 : L'identification des publics et l'harmonisation des pratiques

Si la finalité est de faire du dispositif ARPP l'outil principal d'atteinte des objectifs de relogement des plus fragiles, les attributions de droit commun contribuent également au relogement des ménages du 1^{er} quartile.

Sur cette base, il s'agit de :

- Territorialiser les objectifs de relogement des publics appartenant au 1^{er} quartile en proposant au moins 25 % des attributions suivies de baux signés dans des logements situés hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville ;
- Favoriser la mobilité des publics prioritaires en fixant un objectif chiffré aux bailleurs. Cet objectif comprendra un objectif de mutation quantifié pour les ménages du 1^{er} quartile hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (cf infra) ;
- Mettre en place sur le territoire parisien une harmonisation des pratiques de CALEOL sur le taux d'effort et le reste à vivre (RAV). À ce titre, les bailleurs s'engagent à modifier leurs règlements intérieurs et leurs chartes d'attribution pour autoriser les attributions aux demandeurs de logement dont le taux d'effort recherche une valeur cible de 33 % et un reste à vivre supérieur ou égal à 11 € par jour et par unité de consommation. Ces deux indicateurs doivent être appréciés de manière articulée dans une logique de souplesse et d'adaptation en fonction des situations. Il est en effet convenu qu'au-delà d'un taux d'effort de 33 %, la CALEOL porte une attention supplémentaire au montant du RAV. Ainsi au cas par cas, lorsque le RAV est inférieur à 11 € par jour et par unité de consommation, une étude plus approfondie est nécessaire. La CALEOL motive sa décision au regard de ces indicateurs auprès des candidats non retenus en raison de ressources insuffisantes ;
- La Ville de Paris s'engage, pour les situations économiquement les plus fragiles à se coordonner avec le Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris (CASVP) afin d'améliorer la solvabilité des demandeurs, et à les accompagner dans le relogement par les aides facultatives de la Ville ;
- En fonction des besoins d'accompagnement social des demandeurs de logement attributaire d'un logement, la Ville de Paris et la Direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement – Unité départementale de Paris (DRIHL / UD75) s'engagent à mobiliser les dispositifs d'accompagnement de droit commun ou spécialisés nécessaires à l'accès du ménage dans le logement ;
- Les réservataires travaillent à la qualification des dossiers des demandeurs, afin de disposer d'éléments fiables pour apprécier la situation du ménage (composition familiale, capacité

financière, situation de mal-logement), afin d'éviter les échecs en CALEOL pour « dossier incomplet » ;

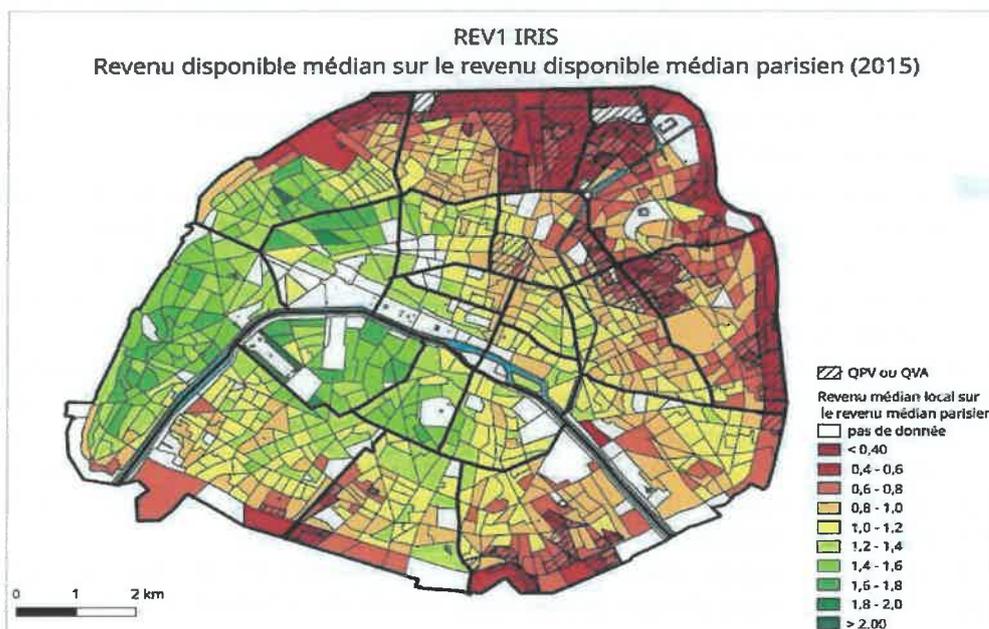
- Les bailleurs participent à cette meilleure connaissance des demandeurs par la mise à jour dans le système national d'enregistrement (SNE) des dossiers des candidats désignés (actualisation des données Cerfa et mise à jour des pièces justificatives) lors de l'instruction de la demande pour passage en commission d'attribution, lors de l'enregistrement de la demande de mutation pour les locataires du parc social et lors de la radiation après attribution. Les bailleurs sont à ce titre les premiers acteurs de la bonne qualification de la demande dans le SNE (localisation du logement attribué, contingent réservataire, désignataire du ménage, priorité du ménage, etc.) ;

- Les bailleurs et les réservataires peuvent s'appuyer sur des partenaires facilitant le relogement des publics prioritaires par le biais de conventions d'intermédiation locatives ciblées.

Article 3 – Équilibre territorial et mixité

Article 3.1 - Attribuer selon une géographie solidaire pour un peuplement fin et adaptée aux spécificités de chaque quartier

Au-delà de l'objectif fixé par la loi ELAN relatif au relogement hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville des demandeurs appartenant au premier quartile, et afin d'asseoir une politique parisienne de peuplement qui, tout en répondant aux objectifs de la loi, permette de favoriser efficacement la mixité sociale, il est mis en place une géographie spécifique allant au-delà des quartiers prioritaires de la politique de la ville conformément aux orientations stratégiques adoptées par la conférence du logement (découpage infra-communal épousant plus finement l'hétérogénéité socio-spatiale du territoire). Cette nouvelle géographie est basée sur un découpage en fonction du revenu disponible médian à l'IRIS (îlots regroupés pour l'information statistique).



Les IRIS caractérisés par un niveau de revenu médian inférieur à 75 % du revenu médian parisien sont ainsi considérés comme faisant partie de la nouvelle géographie solidaire.

Géographie des IRIS dont le niveau de revenu est supérieur à 75% du revenu médian parisien et hors QPV/QVA



Cette nouvelle géographie comprend les quartiers prioritaires de la politique de la ville mais plus largement l'ensemble des IRIS caractérisés par un niveau de revenu médian inférieur à 75 % du revenu médian parisien. Basée sur les dernières données disponibles, celle-ci est régulièrement révisée et mise à jour par l'atelier parisien d'urbanisme (APUR) sous réserve de disponibilité des données. Cette mise à jour est automatisée et fait l'objet d'une communication en conférence.

La Ville de Paris s'engage, avec l'aide de l'APUR et en lien avec les bailleurs, à mettre à disposition dans les meilleurs délais l'outil nécessaire permettant de distinguer dans quel périmètre se situe le logement à attribuer.

Au sein des IRIS de cette géographie solidaire, afin de renforcer la mixité sociale, un peuplement spécifique est proposé pour les logements financés par le prêt locatif social (PLS) sans pour autant constituer une automaticité.

Article 3.1.1

Les logements PLS sont attribués à des ménages dont les revenus dépassent le plafond prêt locatif à usage social (PLUS) et sont inférieurs au plafond PLS.

Les réservataires s'organisent pour désigner ces demandeurs de logements sur la base des éléments transmis dans le congé de logement par le bailleur.

Article 3.1.2

Dans la géographie solidaire telle que définie dans l'article 3.1 de la présente convention, les logements sociaux PLS peuvent être attribués à des ménages dont le taux d'effort peut être réduit à 20 %. Cette mesure est incitative et ne saurait constituer une obligation.

Article 3.1.3

Dans la géographie solidaire telle que définie dans l'article 3.1 de la présente convention, les logements sociaux PLS peuvent être attribués à des ménages dont la composition familiale est inférieure à la typologie du logement (ex : un couple dans un T3). Cette mesure est incitative et ne saurait constituer une obligation. En revanche, sur ces logements, l'inadéquation fixée à « composition familiale + une pièce » ne peut plus étayer un refus d'attribution par le bailleur en commission d'attribution.

		Typologie
		max
1 pers.	1 A	F2
2 pers.	couple sans enfant	F3
2 pers.	1A - 1E	F3
3 pers.	1A - 2E	F4
3 pers.	2A - 1E	F4
3 pers.	3A - 0E	F4
4 pers.	3A - 1E	F5
4 pers.	2A - 2E	F5
4 pers.	4A - 0E	F5
4 pers.	1A - 3E	F5
5 pers.	2A - 3E	F6
5 pers.	2A - 4E	F6

Article 3.2 – Favoriser la mobilité dans le parc social : vers un nouvel engagement des réservataires en matière de mutation

Article 3.2.1 – les objectifs de mutation

25 % des attributions à Paris concernent un demandeur déjà locataire du parc social. Dans l'attente de l'élaboration de modalités partagées entre réservataires et la mise en œuvre de la gestion en flux, la charte de mutation entre la Ville de Paris, l'État, l'AORIF et les bailleurs sociaux, signée le 16 septembre 2015, ci-annexée à la présente convention (voir *Annexe n°4*), et le protocole francilien d'expérimentation à destination des « mutations cibles » avec « gestion en flux compensé » des droits de réservation signé en avril 2018, (voir *Annexe n°5*) restent en vigueur.

Les parties s'engagent à mettre en œuvre une politique de mobilité à l'intérieur du parc social répondant aux objectifs suivants :

- 25 % des logements du contingent de la Ville de Paris ;
- 20 % de logements du contingent de l'État ou 30 % dans les programmes neufs ;
- Mutations inter-réservataires.

Un avenant à la présente convention viendra préciser les modalités retenues pour la mise en œuvre de la gestion en flux.

Article 3.2.2 – les nouveaux axes de travail

Pour aller au-delà des principes de l'article 3.2.1, les signataires de la présente convention s'engagent à travailler sur l'établissement d'une cotation partagée par tous permettant la priorisation des ménages candidats à une mutation au sein du parc social. Les modalités pourront être élaborées lors de séances du comité d'échange partenarial (CEP) et présentées à la conférence du logement.

Article 3.3 – Relancer la mixité dans les NPNRU par un peuplement favorable

Les opérations de renouvellement urbain visent à la fois l'amélioration des conditions de vie des habitants, le désenclavement des quartiers et l'élargissement de la mixité sociale. La mise en place d'une politique d'attribution différenciée dans les quartiers d'intervention de l'ANRU constitue donc un enjeu primordial pour la réussite du projet de rénovation urbaine.

Les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont retenus comme territoires d'intervention prioritaire au titre du NPNRU afin d'accélérer le retour à une mixité sociale.

L'ensemble des parties prenantes (Ville de Paris, État, Action-Logement, autres réservataires, bailleurs sociaux) s'engagent à mettre en œuvre une politique d'attribution spécifique permettant d'ici l'achèvement du NPNRU de rapprocher la part des ménages les plus modestes au niveau de celle constatée dans l'arrondissement. Une attention particulière est portée au parcours résidentiel ascendant des ménages.

Les orientations dans les quartiers NPNRU sont les suivantes :

- Les logements PLS sont attribués aux demandeurs dont les revenus excèdent les plafonds PLUS ;
- Les logements financés par le prêt locatif aidé d'Intégration (PLAI) sont attribués aux ménages dont les ressources correspondent à ce type de financement (aucune dérogation ne sera accordée) ;
- Les logements conventionnés en PLUS sont attribués aux demandeurs dont les revenus sont supérieurs aux plafonds PLAI et inférieurs aux plafonds PLS.

Pour répondre aux besoins spécifiques de logement des plus modestes hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et des ménages des classes moyennes en quartiers prioritaires de la politique de la ville, l'attention doit être poursuivie et renforcée concernant la production de logements notamment PLAI afin de développer une offre plus attractive (maîtrise de la quittance globale) et plus proche des besoins (meilleure adaptation des typologies et des surfaces et qualité d'usage des logements).

Article 3.4 -Mettre en place un nouveau cadre partenarial

Article 3.4.1 – le comité d'échange partenarial (CEP)

Afin d'harmoniser les pratiques et de suivre l'atteinte des objectifs, un comité d'échange partenarial est mis en place.

Il s'agit notamment de travailler sur les améliorations techniques de procédures et de systèmes d'information, et d'harmoniser les pratiques des CALEOL (par exemple : ressources entrant dans le calcul du taux d'effort et du reste à vivre ; adéquation typologie logement/composition familiale ; appréciation des demandeurs propriétaires de logement ; harmonisation des motifs de refus ; mise à jour des dossiers des demandeurs et radiation, etc.).

Le CEP élabore une charte parisienne des bonnes pratiques en matière d'attribution, qui est déclinée auprès des mairies d'arrondissement sous forme de formation « action » pour leur permettre de s'approprier le cadre commun défini, renforcer leur compétence et leur autonomie technique dans la gestion de l'acte de désignation (voir *Annexe n°6*). Ce document est amené à être modifié après échanges au sein du CEP en fonction des évolutions législatives et des besoins de clarification sollicités par les bailleurs et réservataires.

La charte de bonnes pratiques est intégrée dans le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur (PPDGLSID).

Article 3.4.2 : peuplement des nouveaux programmes

Afin de conforter la démarche de territorialisation des peuplements, il est proposé que les politiques de premier peuplement des logements neufs fassent l'objet d'un traitement spécifique et que la mairie d'arrondissement organise la réunion de premier peuplement des nouveaux programmes. Chacun des réservataires et des bailleurs concernés doit y prendre part afin de déterminer, au regard de la localisation et des engagements de la présente convention, les modalités de priorisation du peuplement. Ces réunions ne peuvent pas revenir sur les engagements de la présente convention au titre des publics prioritaires, des mutations, ou de la géographie solidaire. Elle a pour ambition d'affiner les besoins locaux notamment au regard du fonctionnement des équipements publics et des parcours des demandeurs de logements sortant d'hébergement.

Dans le cadre de cette convention, le principe d'ouverture des nouveaux programmes aux publics labellisés dans le cadre de l'ARPP constitue un objectif assigné à tous les bailleurs en vue de faciliter l'atteinte des objectifs réglementaires concernant les attributions en faveur des demandeurs relevant du 1^{er} quartile.

Article – 4 : Les engagements des partenaires dans la mise en œuvre de la Convention d'attribution

Article 4.1 – Dispositions générales

L'ensemble des parties prenantes (Ville de Paris, État, Action Logement, autres réservataires, bailleurs sociaux, associations) s'engagent à mettre en œuvre les orientations stratégiques adoptées le 12 juillet 2019 par les membres de la conférence parisienne du logement, à respecter les objectifs et modalités prévus par la présente convention et à partager les données nécessaires à l'évaluation des objectifs.

Article 4.2 – L'État (contingent préfectoral de 25 %) s'engage à :

- Mettre à disposition dans le cadre de l'ARPP 700 logements/an, pour les ménages du 1^{er} quartile, DALO, et/ ou sortants d'hébergement ;
- Mobiliser les moyens nécessaires afin qu'au moins 25 % des attributions suivies de baux signés concernant des logements situés hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville bénéficient à des ménages du 1^{er} quartile ;
- Mobiliser les moyens nécessaires afin qu'au moins 25 % des attributions suivies de baux signés permettent le relogement des demandeurs reconnus prioritaires au titre du DALO, ou à défaut, aux demandeurs prioritaires au titre du CCH (article L.441-1) ;
- Mobiliser les moyens nécessaires pour qu'au moins 50 % des attributions suivies de baux signés réalisées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville bénéficient aux demandeurs n'appartenant pas au 1^{er} quartile ;
- Mettre à disposition le nombre nécessaire de logements durant toute la durée d'application de la charte parisienne des relogements NPNRU sous réserve de la participation effective des autres réservataires ;
- Garantir et sécuriser l'entrée et le maintien dans le logement par le financement des mesures d'accompagnement vers et dans le logement (AVDL) pour les publics reconnus DALO, lorsque le diagnostic AVDL a confirmé le besoin d'accompagnement ;
- Suivre et contrôler lors des CALEOL l'effectivité de la mesure de contrôle de l'occupation de son parc immobilier ;
- Mettre en conformité l'ensemble des conventions de réservation sous un délai de 3 ans en prévision de la gestion en flux ;
- Contribuer à la mise à jour de données de suivi des attributions suivies de baux signés par la transmission semestrielle (et trimestrielle pour la 1^{ère} année de mise en œuvre) à l'APUR, d'une extraction des attributions suivies de baux signés à Paris, sous réserve d'une convention adhoc. Le cas échéant, la DRIHL fera appel aux bailleurs pour disposer de ces données ;
- Copiloter avec la Ville de Paris, le dispositif de gouvernance (comités de pilotage et comité technique) de la charte parisienne des relogements effectués dans le cadre du NPNRU.
Conformément à l'article L.313-35 du CCH modifié par la Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 (article 74) : « *Un quart des attributions annuelles de logements faisant l'objet d'une convention avec l'État en application du 3° de l'article L. 351-2 appartenant à l'association foncière logement ou à l'une de ses filiales est réservé aux salariés et aux demandeurs d'emploi bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 ou, à défaut, prioritaires en application de l'article L. 441-1. En cas de manquement à cette obligation par l'association foncière logement ou par l'une de ses filiales, le représentant de l'État dans le département procède à l'attribution aux publics concernés d'un nombre de logements appartenant à l'association foncière logement ou à sa filiale concernée équivalent au nombre de logements restant à attribuer* ».

Article 4.3- La Ville de Paris s'engage à :

- Mettre à disposition dans le cadre de l'ARPP, en lien avec les bailleurs sociaux, 700 logements/an ;
- Mobiliser les moyens nécessaires afin qu'au moins 25 % des attributions suivies de baux signés concernant des logements situés hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville bénéficient à des ménages du 1^{er} quartile ;

- Mobiliser les moyens nécessaires afin qu'au moins 50 % des attributions suivies de baux signés réalisées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville bénéficient aux demandeurs n'appartenant pas au 1er quartile ;
- Mobiliser les moyens nécessaires afin que 25 % des attributions suivies de baux signés permettent le relogement des demandeurs reconnus prioritaires au titre du DALO ou, à défaut, aux demandeurs prioritaires au titre du CCH (article L.441-1) ;
- Mobiliser chaque année le contingent de la Ville pour les relogements effectués dans le cadre du NPNRU dans la limite de 10 % des logements déclarés vacants ;
- Garantir et sécuriser l'entrée et le maintien dans le logement par le financement par la Ville de Paris, par la mobilisation des services sociaux parisiens généralistes et/ou au titre du FSL (accompagnement social lié au logement – ASLL), lorsque des besoins sont identifiés ;
- Assurer le pilotage, l'animation et le suivi de la présente convention ;
- Assurer le co-pilotage de la conférence du logement et son secrétariat conformément au règlement intérieur du 25 juin 2018.

Article 4.4 – Les bailleurs sociaux s'engagent à :

- Mobiliser les moyens nécessaires afin qu'au moins 25 % des attributions suivies de baux signés concernant des logements situés hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville bénéficient à des ménages appartenant au 1er quartile et aux ménages relogés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ;
- Mobiliser les moyens nécessaires afin qu'au moins 25 % des attributions suivies de baux signés de chaque réservataire permettent le relogement des demandeurs reconnus prioritaires au titre du DALO ou, à défaut, aux demandeurs prioritaires au titre du CCH (article L.441-1) ;
- Mobiliser les moyens nécessaires pour qu'au moins 50 % des attributions suivies de baux signés réalisées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville bénéficient aux demandeurs n'appartenant pas au 1er quartile ;
- Réaliser également ces objectifs sur les logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué ;
- Mettre à disposition dans le cadre de l'ARPP 350 logements/an ;
- Mettre en œuvre le processus de relogement des ménages reconnus prioritaires au titre de l'ARPP dans les conditions prévues à l'Annexe n°2 de la présente convention ;
- Prendre en compte dans le cadre de leurs CALEOL et des règlements qui les régissent, les objectifs fixés par la présente convention ;
- Renseigner correctement les champs du SNE, notamment au moment des attributions de logement (contingent d'imputation, quartiers prioritaires de la politique de la ville ou hors quartiers prioritaires de la politique de la ville, actualisation des ressources mensuelles avant et après CALEOL, composition familiale, identifiant du logement dans le RPLS, date de signature du bail, etc.). La fiabilité des renseignements enregistrés dans le SNE est nécessaire pour pouvoir évaluer le respect des obligations des réservataires pour le relogement des ménages prioritaires et des objectifs de mixité sociale découlant de la loi LEC modifiée par la loi ELAN ;
- Contribuer aux travaux et participer aux instances : conférences plénières, conférences restreintes et comités techniques prévus au règlement intérieur de la conférence du logement.

Article 4.5 – Action logement s'engage à :

- Mobiliser les moyens nécessaires afin qu'au moins 25 % des attributions suivies de baux signés concernant des logements situés hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville bénéficient à des ménages du 1^{er} quartile ;
- Mettre à disposition dans le cadre de l'ARPP 250 logements/an ;
- Mobiliser les moyens nécessaires afin qu'au moins 25 % des attributions suivies de baux signés permettent le relogement des demandeurs reconnus prioritaires au titre du DALO ;

- Mobiliser les moyens nécessaires pour qu'au moins 50 % des attributions suivies de baux signés réalisées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville bénéficient aux demandeurs n'appartenant pas au 1er quartile ;
- Mobiliser l'offre locative à sa disposition sur Paris afin de faciliter le relogement des salariés des entreprises concernées par un projet de démolition dans le cadre du NPNRU ;
- Contribuer aux travaux de la conférence du logement et s'impliquer dans les instances prévues par la présente convention ;
- Respecter les dispositions du protocole d'accord relatif à la mobilisation d'Action Logement en Île-de-France en vue du relogement de ménages reconnus prioritaires et en faveur de la mixité sociale ;
- Respecter les dispositions du protocole francilien d'expérimentation à destination des mutations cibles avec gestion en flux compensé des droits de réservation.

Article 4.6 – Les autres réservataires s'engagent à :

Tenir compte des objectifs fixés par la présente convention pour la désignation de candidats et l'attribution sur les logements relevant de leur contingent.

Article 4.7 – Engagements annuels d'attributions de logements

S'agissant de l'objectif d'attributions aux ménages du premier quartile (et relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain), plusieurs actions sont mises en œuvre :

- Analyser la part des ménages du 1er quartile dans les demandes de mutation ainsi que les modalités d'action sur les mutations afin de favoriser le parcours résidentiel au sein du parc social de ces ménages ;
- Préciser les modalités de vérification des pièces justificatives (temporalité d'instruction et responsabilité du bon renseignement des données fournies par le demandeur), notamment celles concernant les ressources pour fiabiliser le suivi des ménages du 1er quartile ;
- Suivre les « événements » et les « attributions » liés à une demande de logement social, comme cela est prévu par le dispositif de gestion partagée, partie intégrante du PPGDLSID.

Les objectifs indicatifs en pourcentage d'attribution aux ménages du premier quartile (et relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain) ainsi qu'aux ménages reconnus DALO et aux ménages prioritaires sont déclinés par bailleur dans le tableau en *Annexe n°3* en précisant le nombre prévisionnel annuel indicatif d'attribution.

Le nombre prévisionnel annuel indicatif par bailleur est déterminé au regard du nombre total d'attributions par bailleur réalisées lors des deux dernières années (socle de données DRIHL 2018 et 2019).

Article – 5 : Gouvernance et suivi de la convention

Article 5.1 : Champ d'application et durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 6 ans, à compter du 1^{er} juillet 2021. Elle peut faire l'objet d'avenants annuels concernant l'actualisation des objectifs et techniques, induits notamment par des évolutions législatives et réglementaires. Elle s'applique sur le territoire de la Ville de Paris.

Chaque année, le bilan de la convention parisienne d'attribution est présenté en conférence parisienne du logement.

Article 5.2 : La commission de coordination

La commission de coordination assure le suivi et l'évaluation de la convention via :

- Des échanges plus approfondis à l'échelle des quartiers et des ensembles immobiliers, sur des thématiques telles que l'observation et la veille (entre autres à partir des données

Occupation du parc social (OPS), répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) et SNE) ;

- L'ajustement des secteurs de fragilité ou de veille et des orientations d'attribution en conséquence (suivi de l'évolution de l'occupation des secteurs identifiés comme fragiles, ainsi que des attributions aux ménages des différents quartiles à l'échelle infra-communale et des quartiers) ;
- L'analyse des attributions quantifiées et territorialisées, suivies de baux signés, par réservataire et par bailleur social.

La commission de coordination est co-présidée par la Maire de Paris et le préfet de la région d'Île-de-France, Préfet de Paris, représentés respectivement par la Directrice du Logement et de l'Habitat de la Ville de Paris et le Directeur de l'unité départementale 75 de la DRIHL.

Elle se compose :

- Du représentant de l'État dans le département ;
- D'un à quatre membres de chaque collège constituant la conférence du logement. Chaque collège désigne ses représentants selon les modalités qu'il se fixe. Le secrétariat de la conférence du logement se met à disposition des collèges pour accompagner les procédures de désignation et notamment transmettre les coordonnées des membres des collèges.

Son secrétariat est assuré par celui de la conférence du logement (Ville de Paris).

Elle exerce ses missions en coordination avec les services sociaux (Direction de l'action sociale, de l'enfance et de la santé (DASES), CASVP) et les autres organismes ou services chargés de produire des analyses de données et études sur le logement social (Observatoire du logement et de l'habitat parisien (OLHP) Institut Paris Région, etc.). Elle peut également s'adjoindre en fonction de son ordre du jour d'autres acteurs parties prenantes des dispositifs examinés, comme la Caisse d'Allocations Familiales de Paris.

Son fonctionnement est régi par un règlement intérieur adopté par les membres de la commission de coordination.

Cette instance se réunit a minima 2 fois par an pour échanger sur les bilans semestriels, et prépare le bilan annuel présenté en conférence parisienne du logement.

Article 5.3 : les indicateurs de suivi de la convention d'attribution

Pour garantir l'atteinte des objectifs fixés par la présente convention et pour assurer le bon pilotage des dispositifs, la DRIHL transmet semestriellement à l'APUR, dans le cadre d'une convention spécifique, une extraction des attributions suivies de baux signés à Paris. Cette transmission est réalisée à échéance trimestrielle au cours de la première année de mise en œuvre afin d'assurer un suivi plus resserré des objectifs fixés par la convention d'attribution. Le cas échéant, la DRIHL fera appel aux bailleurs pour disposer de ces données.

À ce titre, plusieurs indicateurs de suivi sont retenus :

• **Indicateur CA 1** : Part et nombre d'attributions suivies de baux signés aux ménages du premier quartile ainsi qu'aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, hors quartier prioritaire de la politique de la ville :

- Par bailleur ;
- Par réservataire ;
- Par arrondissement.

• **Indicateur CA 1 bis** : Part et nombre d'attributions suivies de baux signés, hors quartier prioritaire de la politique de la ville :

- Par quartile d'appartenance de l'attributaire ;
- Par bailleur ;

- Par réservataire ;
- Par arrondissement.
- Indicateur CA 2 : Part et nombre d'attributions suivies de baux signés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville aux demandeurs n'appartenant pas au 1^{er} quartile :
 - Par bailleur ;
 - Par réservataire ;
 - Par arrondissement.
- Indicateur CA 3 : Part et nombre d'attributions suivies de baux signés aux ménages reconnus DALO et aux ménages prioritaires au titre de l'article L 441-1 du CCH :
 - Par bailleur ;
 - Par réservataire ;
 - Par arrondissement.
- Indicateur CA 3 bis : Part et nombre d'attributions suivies de baux signés aux ménages reconnus DALO :
 - Par bailleur ;
 - Par réservataire ;
 - Par arrondissement.
- Indicateur CA 4 : Part et nombre de mutations :
 - Par quartile d'appartenance du bénéficiaire de la mutation ;
 - Par bailleur ;
 - Par réservataire ;
 - Par arrondissement.

Par ailleurs, un suivi trimestriel des logements des ménages labellisés ARPP sera effectué et pourra être présenté à l'ensemble des acteurs de la conférence parisienne du logement.

Article 5.4 Sanctions

Selon l'article 441-1-6 du CCH, si au terme d'un délai de six mois à compter de la proposition présentée par la Ville de Paris, un bailleur social refuse de signer la convention, le représentant de l'État dans le département désigne au bailleur des ménages concernés par les engagements en termes d'attribution et fixe le délai dans lequel le bailleur est tenu de les loger. Ces attributions s'imputent sur les droits de réservation des différents contingents, dont les logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué. Ces attributions sont prononcées en tenant compte de l'état de l'occupation du patrimoine locatif social de ce bailleur au regard de l'objectif de diversité de la composition sociale de chaque quartier. Cette mesure s'applique jusqu'à la signature, par le bailleur, de la convention.

Lorsqu'un bailleur social manque aux engagements pris dans le cadre de la convention au titre des attributions, le représentant de l'État dans le département peut procéder à l'attribution d'un nombre de logements équivalent au nombre de logements restant à attribuer aux personnes concernées.

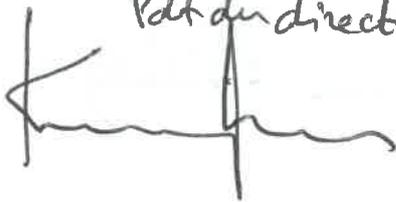
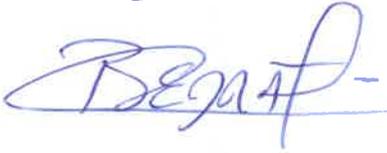
Dans la mesure où l'un des réservataires a réalisé les objectifs sur son contingent mais que chez un bailleur social, les indicateurs consolidés ne correspondent pas aux objectifs, le représentant de l'État dans le département ne procède pas à ces attributions d'office sur le contingent du dit réservataire.

Signataires :

- 1 SEP. 2021

<p>La Ville de Paris</p> <p><i>Anne Hidalgo</i></p>	<p>Le Préfet de la région d'Île-de-France, Préfet de Paris</p> <p><i>Marc GUILLAUME</i></p>
<p>Action Logement</p> <p><i>OLIVIER BAJARD</i></p>	<p>AORIF <i>clause KNAPIK (DT 75)</i></p> <p><i>Christophe Gerbenne</i></p>
<p>Paris Habitat</p> <p><i>Stéphane BETHIOL</i></p> <p><i>Janis</i></p>	<p>RIVP</p> <p><i>CHRISTINE LALONDE</i></p>

<p>Immobilière 3F</p> <p><i>DAVID DEGRIER</i></p>	<p>Elogie – SIEMP</p> <p><i>Christophe Gerbenne</i></p>
<p>ICF La Sablière</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p>CDC Habitat</p> <p>CDC HABITAT SOCIAL Direction Interrégionale IDF AGENCE DE PARIS 400-104 avenue de France TSA 11222 75013 PARIS</p>

<p>1001 Vies Habitat</p> <p>O. BRÉTON</p> 	<p>Batigère en Île-de-France</p> <p>Claude KNARIK Pdt du directoire</p> 
<p>Toit et Joie</p> <p>M. BEDRAT</p> 	<p>SEQENS</p> <p>L. LINBOURG</p> 
<p>HSF</p> <p>DEGROOTE Stanislas</p> 	

ANNEXE 1 : Seuils des quartiles

Seuils des quartiles (année de référence 2020)

Q1 = 10.000 € par an par UC, soit 833 €/ mois/UC

Q2 = 14.436 € par an par UC, soit 1.203 € par mois par UC

Q3 = 19.485 € par an par UC, soit 1.623 € par mois par UC

*Calcul Unité de consommation : 1 unité par adulte/0.5 par personne supplémentaire de + de 14 ans/
0.3 par personne supplémentaire de – de 14 ans.*

**Calcul Unité de consommation : 1 unité par adulte/0.5 par personne supplémentaire de + de 14
ans/ 0.3 par personne supplémentaire de – de 14 ans.**

ANNEXE 2 : Dispositif de l'Accompagnement et du Relogement des Publics Prioritaires (ARPP)

Préambule

La présente annexe vise à préciser les modalités pratiques de mise en œuvre de l'ARPP notamment en ce qui concerne le circuit de reconnaissance du caractère prioritaire, la manière dont le relogement s'effectue et le suivi des objectifs.

Article 1 – Règlement intérieur / guide pratique du dispositif

La commission de coordination créée par la convention d'attribution valide le règlement intérieur et le guide pratique du dispositif. La commission délègue à une instance partenariale dite commission déléguée la préparation du règlement intérieur, du guide pratique et l'examen des demandes de labellisation.

Article 2 – Engagements quantifiés de mise à disposition de logements

Chaque année, chaque bailleur est informé des objectifs quantifiés permettant d'atteindre les objectifs prévus dans la convention.

Article 3 – Composition et fonctionnement de la commission déléguée de l'ARPP

Composition :

La commission déléguée est présidée par le(s) président-e-(s) de la commission de coordination ou leurs représentant-e-s. La commission déléguée est composée des membres siégeant en commission de coordination ou de leurs représentant-e-s ainsi que des services sociaux (DASES-CASVP) et de la Caisse d'Allocations familiales de Paris.

Le secrétariat de la commission déléguée est assuré par la Ville de Paris (Direction du logement et de l'habitat (DLH)). Elle tient à la disposition de la commission de coordination les outils d'analyse dont elle dispose.

Compétences :

La commission déléguée prépare, avec l'appui du secrétariat, le règlement intérieur et le guide pratique de l'ARPP ; ceux-ci sont validés par la commission de coordination.

Le secrétariat met à jour le règlement intérieur et le guide pratique dès lors que les mises à jour n'impactent pas la définition des publics concernés, et en informe la commission déléguée.

Le secrétariat convoque la commission déléguée et en supervise le fonctionnement selon les conditions prévues dans le règlement intérieur et le guide pratique.

La commission déléguée établit et met à jour la liste des ménages agréés qui devront être relogés.

La transmission aux bailleurs signataires de la liste des ménages désignés en vue de leur relogement est assurée par un site extranet dédié.

Le secrétariat de la commission déléguée transmet trimestriellement le bilan de son action au secrétariat de la commission de coordination.

Saisine :

Les demandes de relogement sont présentées à l'agrément de la commission déléguée par un service social de l'État, par la Ville de Paris, ou par une association (agrée par l'État ou par la Ville de Paris).

Toute demande de relogement au titre de l'ARPP doit être préalablement transmise au secrétariat de la commission déléguée aux fins d'instruction du dossier.

Article 4 – La gestion des relogements des ménages reconnus par l'ARPP

Le bailleur choisit, par le biais de l'extranet dédié, le logement le mieux approprié au ménage à reloger en tenant compte notamment de l'occupation sociale de ses sites et de l'adéquation loyer-ressources, de l'ancienneté de la labellisation, dans le respect de la mixité sociale.

Si ce logement fait partie d'un contingent réservé, le bailleur recueille obligatoirement l'avis préalable du réservataire, qui garde la possibilité, en concertation avec le bailleur, de substituer un autre candidat à celui proposé initialement. Une absence de réponse dans un délai de 7 jours francs équivaut à un accord tacite. Le bailleur informe le secrétariat de la commission déléguée concernée du relogement effectif dès la signature du bail.

Le choix du logement se fait :

- soit au moment de la connaissance de la vacance par le bailleur et avant qu'elle ne soit signalée au réservataire ;
- soit, dans le cas d'un programme neuf ou réhabilité, simultanément à la notification de la mise à disposition.

Les logements mis à disposition par les bailleurs doivent être de type varié et correspondre notamment aux besoins des ménages agréés les plus anciens dans la liste des dossiers en attente de proposition.

Les réservataires pourront signaler aux bailleurs des candidats labellisés dont la durée de relogements paraît anormalement longue ou en raison d'un motif impérieux (exemple : violences conjugales nécessitant un relogement rapide) .

Compte tenu du caractère urgent des demandes de logement formulées par les ménages reconnus prioritaires par la commission de l'ARPP, les réservataires proposent un seul candidat à la commission d'attribution du bailleur concerné.

Article 5 – Mise en œuvre de l'accompagnement social

Pour chaque ménage sollicitant l'ARPP, une évaluation sociale établie par un travailleur social qualifié est présentée en appui à la demande de relogement.

Ce diagnostic doit permettre d'indiquer si, au moment du relogement, un accompagnement social lié au logement est nécessaire. La commission déléguée émet un avis sur cette préconisation, la Ville de Paris (DASES) valide et met en œuvre la mesure d'accompagnement social lié au logement, sous réserve de l'adhésion du ménage concerné.

Les coordonnées du référent assurant l'accompagnement social lié au logement sont transmises à l'organisme bailleur procédant au relogement.

Concernant l'AVDL, la commission déléguée peut émettre une préconisation en ce sens ; le diagnostiqueur dédié, saisi d'une demande d'accompagnement, en apprécie l'opportunité et l'intensité et saisit directement l'opérateur chargé de sa mise en œuvre. Il en informe l'organisme bailleur procédant au relogement.

L'accompagnement social

Pour les ménages suivis par un service social, le travailleur social doit s'assurer de la poursuite de l'accompagnement social tout au long du processus de relogement. Le passage de relais au moment du relogement est mis en œuvre pour assurer la continuité de l'accompagnement social, sous réserve de l'accord du ménage.

L'accompagnement social lié au logement (ASLL)

L'accompagnement social lié au logement est une action personnalisée et spécialisée qui est menée auprès d'un ménage dans le domaine du logement. Il a pour objectif de mettre en œuvre un ensemble d'actions adaptées permettant à chaque ménage concerné d'acquiescer, en fonction de sa situation, une autonomie dans la gestion de son logement. La mise en œuvre de cette mesure est

subordonnée à une évaluation sociale et à l'accord du ménage. Cet accompagnement social spécifique a pour objectif de consolider le processus d'insertion dans lequel le ménage est engagé.

Concernant l'ASLL, des conventions sont passées, le cas échéant, par la Ville de Paris, dans le cadre du fonds de solidarité pour le logement (FSL), avec des associations ou tout autre organisme susceptible d'assurer les suivis nécessaires, s'ils ne sont pas mis en œuvre directement par les services sociaux de la Ville de Paris.

L'accompagnement vers et dans le logement (AVDL)

L'AVDL, qui bénéficie aux ménages DALO (sauf cas particuliers définis dans les appels à projets), est mis en œuvre par les opérateurs bénéficiant d'une convention avec la préfecture de Paris.

Le dispositif Protocole AVDL « Logement d'abord »

Les objectifs globaux fixés dans le Protocole AVDL « Logement d'abord » entreront ainsi dans les objectifs globaux fixés dans l'ARPP.

**ANNEXE 3 : Attributions – données chiffrées issus du socle de données - DRIHL
2018 et 2019**

Bailleur	Pourcentage minimal d'attributions hors QPV, hors QVA et ex-ZUS à des ménages du 1er quartile ou concernés par une opération de renouvellement urbain	Nombre moyen d'attributions (moyenne 2018 et 2019) hors QPV, hors QVA et ex-ZUS	Nombre annuel indicatif d'attributions à des ménages du 1er quartile	Pourcentage minimal d'attributions à des ménages DALO, ou à défaut, aux demandeurs prioritaires au titre du CCH, article L. 441-1	Moyenne des attributions en 2018 et 2019	Nombre annuel indicatif d'attributions à des ménages DALO, ou à défaut, aux demandeurs prioritaires au titre du CCH, article L. 441-1
1001 VIES HABITAT	25%	165	41	25%	182	45
ANTIN RESIDENCES (Groupe ARCADE)	25%	42	10	25%	63	15
AXIMO	25%	23	5	25%	29	7
BATIGERE EN ILE DE FRANCE	25%	122	30	25%	166	41
CDC HABITAT (ex Société Nationale Immobilière et ayant absorbé EFIDIS)	25%	108	27	25%	123	30
DOMAXIS (fusionné avec SEQENS)	25%	137	34	25%	177	44
ELOGIE-SIEMP	25%	402	100	25%	795	198
EMMAUS HABITAT	25%	14	3	25%	16	4
DOMNIS (Groupe HABITAT REUNI)	25%	47	11	25%	50	12
ERIGERE (Groupe ACTION LOGEMENT)	25%	16	4	25%	41	10
ERILIA	25%	4	1	25%	4	1
ESPACE HABITAT CONSTRUCTION	25%	2	0	25%	3	0
LA SABLIERE (Groupe ICF Habitat)	25%	216	54	25%	381	95
IMMOBILIERE 3F (Groupe 3F)	25%	404	101	25%	554	138
L'HABITAT SOCIAL FRANCAIS (Groupe RIVP)	25%	108	27	25%	134	33
LOGEMENT GEST IMMOBILIERE REGION PARISIENNE	25%	70	17	25%	92	23
OSICA	25%	175	43	25%	190	47
PARIS HABITAT	25%	3126	781	25%	4330	1082
REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS	25%	1241	310	25%	1650	412
RESIDENCE LOGEMENT FONCTIONNAIRES SOC ANONY	25%	89	22	25%	124	31
RATP HABITAT (ex LOGIS TRANSPORTS)	25%	73	18	25%	117	29
PIERRES ET LUMIERES	25%	3	0	25%	5	1
SOGEMAC HABITAT	25%	0	0	25%	2	0
SOLIDARITE ET LOGEMENT	25%	0	0	25%	4	1
TOIT ET JOIE	25%	21	5	25%	110	27
TOTAL		6608	1652		9342	2335

ANNEXE 4 : Charte de mutations entre la Ville de Paris, l'État, l'AORIF et les bailleurs sociaux

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 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 traitées 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 intègrera 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 m² 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

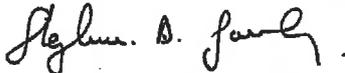
Chaque année, les bailleurs sociaux publient les résultats de leur enquête de revenus, et font apparaître, pour l'année civile, pour chaque arrondissement, pour chaque catégorie de financement de logement social, pour chaque bailleur social, et pour chaque organisme réservataire, dans le respect de l'anonymat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

Fait à Paris le 16/09/2015

Stéphane DAMBRINE



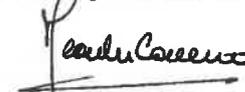
**Vice-Président de l'AORIF
l'Union sociale pour l'habitat
Ile-de-France**

Ian BROSSAT



**Adjoint à la Maire de Paris
Chargé du logement et de
l'hébergement d'urgence**

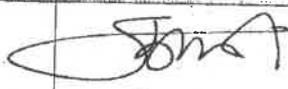
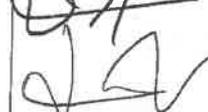
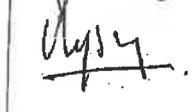
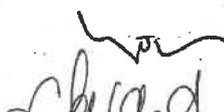
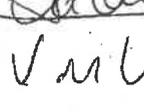
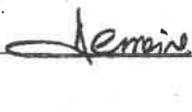
Jean-François CARENCO



**Préfet d'Ile-de-France
Préfet de Paris**

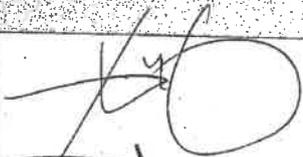
Charte des mutations

Signature par les bailleurs

Bailleurs	Représentants / Signataires	Signatures
PARIS HABITAT	Stéphane BETTIOL	
RIVP	Virginie BLIN-DENIS	
ELOGIE	Laurent QUESNEL	
ICF LA SABLIERE	Véronique QUEMERE	
FRANCE HABITATION	Anne ROULLIER	
IMMOBILIERE 3 F	Frédéric MIRA	
LOGEMENT FRANCAIS LOGEMENT FRANCILIEN	Julien MEREAX	
TOIT ET JOIE	Virginie NIGON	
ESPACIL	Denis GEZEGOU	
COOPERATION ET FAMILLE	Caroline LACAUD	
SIEMP	Valérie de BREM	
L'HABITAT SOCIAL FRANCAIS	Damien VANLAER	
LOGIREP	Christian GIUGANTI	
AXIMO	Bertrand BRET	
LOGIS TRANSPORTS SOFILOGIS	Sylvie VANDERBERGHE Michel Gouillard	
ÉFIDIS	Pierre-François GOUIFFES Marie-Laure LENOIRE	

Charte des mutations

Signature par les bailleurs

Bailleurs	Représentants / Signataires	Signatures
BATIGERE	Hindt CUNAT	
ANTIN RESIDENCES	Florent GROSTEFAN	
ESPACEIL		
SA IMMOBILIERE DU MOULIN VERT	Marcia MARCHI	

ANNEXE 5 : Protocole francilien d'expérimentation à destination des mutations cibles avec gestion en flux compensé des droits de réservation



MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE DANS LE PARC SOCIAL D'ÎLE-DE-FRANCE

Protocole francilien d'expérimentation en faveur de mutations cibles en gestion en « flux compensé »

PRÉAMBULE

La mise en place de mécanismes pour développer et faciliter les mutations au sein du parc social constitue un enjeu important pour les bailleurs comme pour les réservataires. Les mutations représentent en effet près d'un tiers des demandes de logement social exprimées en Île-de-France. Elles doivent par conséquent pleinement contribuer à la politique d'attribution du logement social pour favoriser l'adaptation des conditions de logement aux ménages qui en ont besoin, sans pour autant freiner l'entrée dans le parc social pour ceux qui n'y ont pas encore accès.

La mobilité dans le parc social revêt plusieurs enjeux : elle doit avant tout être une réponse aux aspirations légitimes des locataires dont les conditions de vie ont pu évoluer ; elle doit également permettre de concentrer les efforts de chaque réservataire pour des catégories de publics rencontrant des difficultés de logement particulières ; elle doit enfin pouvoir prévenir les problèmes que certains ménages pourraient rencontrer en occupant un logement qui ne leur serait pas adapté.

La mobilité dans le parc social est par ailleurs un vecteur de fabrication d'une plus grande mixité sociale.

De nombreuses initiatives partenariales ont été développées localement pour favoriser les mutations, elles n'ont souvent eu à ce jour qu'une efficacité limitée. La mise en place de ce dispositif expérimental vise donc à proposer un nouvel outil qui s'inscrive pleinement dans l'évolution des politiques d'attribution, des obligations de chaque acteur et de l'incontournable renforcement de coopération et gestion entre tous les réservataires et les bailleurs.

CONTEXTE

En 2016, l'Île-de-France compte 681 517 demandeurs de logement social pour 85 467 attributions soit 1 attribution pour 8 demandeurs. Parmi ces demandeurs, 29 % sont déjà locataires du parc social et sont en demande de mutation de logement.¹

Parallèlement, les évolutions récentes et à venir du cadre législatif demandent aux acteurs chargés de l'attribution des logements sociaux d'encourager les mutations :

- De nouvelles obligations de propositions de relogement par les organismes Hlm ont été créées par la loi MOLLE de 2009², concernant les locataires de moins de 65 ans en **sous-occupation** et ceux ne présentant pas un **handicap** occupant un logement adapté. Ces objectifs de mutation ont été traduits dans les engagements des conventions d'utilité sociale des organismes Hlm.
- La loi ALUR du 24 mars 2014 a fait des mutations un enjeu des politiques d'attribution au sein des conférences intercommunales du logement, à travers notamment la mise en place des plans partenariaux de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID), dans lesquels doivent être précisés « les moyens permettant de favoriser les mutations internes au sein du parc de logements locatifs sociaux »³ ainsi que les modalités de coopération entre réservataires et bailleurs.
- La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 renforce quant à elle les objectifs d'attribution en faveur des publics prioritaires et fixe des objectifs de relogement territorialisés pour les ménages en fonction de leur appartenance à des quartiles. Les mutations, qui sont comptabilisées au sein des attributions, contribuent à l'atteinte de ces objectifs.
- La « Stratégie logement » annoncée par le Gouvernement en septembre 2017 doit se traduire par une nouvelle loi dont l'un des piliers portera sur la mobilité résidentielle dans le parc social.

¹ Source : Infocentre SNE, demandes en cours au 31/12/2016 selon le 1^{er} choix demandé, (extraction des données au 17/03/2017), traitements AORIF

² Article 61 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

³ Décret n° 2015-524 du 12 mai 2015 relatif au contenu, aux modalités d'élaboration, d'évaluation et de révision du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs

Enfin, la question des mutations est celle qui recueille le taux de satisfaction le plus faible parmi l'ensemble des questions des enquêtes triennales réalisées par les organismes Hlm (17 % de locataires satisfaits). Les contraintes liées à la gestion des droits de réservation, dans un contexte francilien marqué par un fort contingentement du parc et un manque d'offre en logements abordables, expliquent en partie ce taux et appellent à renforcer la coopération inter-réservataires autour de cet objectif de mobilité résidentielle.

LES OBJECTIFS DU PROTOCOLE

Ce protocole définit le cadre d'expérimentation d'un dispositif de mutations inter-réservataires à l'échelle régionale. Cette expérimentation doit permettre de :

- favoriser la mobilité résidentielle au sein du parc de chaque organisme ;
- améliorer les perspectives résidentielles des ménages logés au sein du parc social quel que soit l'organisme dont ils sont locataires ;
- cibler les mutations permettant de répondre aux objectifs des politiques publiques et des réservataires : loi Egalité et Citoyenneté, loi MLE, PDALHPD, ANRU, mixité sociale, loi « Adaptation de la société au vieillissement », mobilité professionnelle, etc. ;
- développer de nouvelles modalités de coopération entre réservataires et organismes autour du développement d'une gestion partenariale des mutations, en inter-réservataires, dans une logique de fluidité pour l'organisme et de respect des droits des réservataires.

Cette expérimentation est par ailleurs proposée aux EPCI et EPT tenus de créer une conférence intercommunale du logement et répondant aux critères définis au sein d'un appel à manifestation d'intérêt, annexé au présent protocole.

LE PROCESSUS OPÉRATOIRE

Le principe

Afin de renforcer la place dédiée à la mobilité résidentielle dans le parc social au sein de l'activité de chacun (réservataires, organismes), les principes clés de ce protocole sont les suivants :

- Développer la coopération entre réservataires pour réaliser des « mutations cibles » (des priorités partagées en termes de mobilité résidentielle) en facilitant la mobilisation des différents contingents par l'organisme à travers un système de compensation automatique et immédiate « 1 pour 1 » : le logement libéré par le ménage en mutation est récupéré par le réservataire qui a mis à disposition son droit de réservation pour accueillir ce ménage en mutation.
- La mise en œuvre de ce dispositif implique que le nombre d'attributions global augmente pour ne pas pénaliser pas le nombre de nouveaux entrants dans le parc social.

Le déroulement

Dans le cadre du dispositif partenarial, l'organisme Hlm est autorisé à mobiliser pour un tour un logement issu du contingent d'un réservataire partenaire (État, Action Logement, collectivités volontaires) en faveur d'une mutation cible, si le logement libéré par la mutation est également issu du contingent d'un réservataire partenaire.

- L'organisme Hlm doit préalablement à la proposition informer le réservataire du logement de la mobilisation de ce dernier à destination d'une mutation cible. En cas de mobilisation d'un logement neuf pour une mutation cible, les réservataires peuvent activer leur possibilité de veto, ainsi que, pour Action Logement, dans le cas de la mobilisation d'un logement faisant l'objet d'un droit de suite « Entreprise ».
- Le réservataire récupère automatiquement et **immédiatement** un droit de désignation sur le logement précédemment occupé par le ménage ayant bénéficié de la mutation, dès la libération du logement.

Dans le cas d'une mobilisation d'un logement du contingent propre de l'organisme pour une mutation cible, ce dernier récupère un droit de désignation sur le logement libéré par la mutation, à l'instar des autres réservataires. Ce droit de désignation pour un tour récupéré par compensation ne peut être cédé avec contrepartie financière par l'organisme à un autre réservataire sous forme de droit unique.

- L'organisme Hlm informe le réservataire du logement libéré par la mutation que la désignation sera faite pour un tour par le réservataire ayant laissé son logement pour la mutation.

LES MUTATIONS CIBLES

Afin d'orienter le dispositif inter-réservataires vers un outil de réponse à la mise en œuvre de la réforme de la demande et des attributions, les mutations « cibles » retenues dans le cadre du dispositif sont les catégories de ménages suivantes :

- Ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO dès lors qu'ils répondent à un des critères ci-dessous ;
- Adaptation au handicap et à la perte d'autonomie ;
- Mobilités professionnelles ;
- Problème d'adéquation loyer / ressources : prévention des expulsions, lutte contre l'endettement... ;
- Adaptation de la taille du logement aux ménages : sur-occupation manifeste (code de la sécurité sociale) ou sous-occupation (loi MLLE) ;
- Mixité sociale : objectifs d'attributions hors QPV aux ménages du 1^{er} quartile, en QPV pour les ménages des autres quartiles.

LES CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

Une expérimentation

Ce partenariat est proposé à titre expérimental. Il fera l'objet d'une évaluation pour déterminer sa pertinence, son efficacité, l'intérêt de sa poursuite et les améliorations éventuelles à y apporter.

La mobilisation des réservataires

La mise en œuvre du dispositif est conditionnée à la participation d'un maximum de détenteurs de droits de réservation : État, Action Logement, collectivités locales, bailleurs sociaux sur leur contingent propre. Le logement libéré par le ménage en mutation doit, en effet, également faire partie du contingent d'un réservataire partenaire ou de l'organisme Hlm (perspective de « bouclage des contingents »).

Les échelles d'application

La mobilisation des contingents État et Action Logement par les organismes Hlm dans le cadre de ce dispositif en faveur des mutations cibles se fait à l'échelle régionale.

Les EPCI ou EPT ayant installé leur conférence intercommunale du logement (CIL) et étant engagés dans l'élaboration de leurs orientations stratégiques en vue du document cadre d'orientations et de la convention intercommunale d'attribution seront invités à participer au dispositif expérimental dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt annexé au présent protocole régional. Le dispositif devra alors faire partie intégrante de la stratégie développée localement et des outils proposés dans le cadre du plan partenarial de gestion et d'information du demandeur. L'engagement du plus grand nombre de réservataires communaux, intercommunaux et bailleurs, représentant la plus grande part du parc social de l'intercommunalité, sera recherché.

Ce partenariat n'exclut pas les autres actions des réservataires ou organismes en faveur des mutations.

LES MODALITÉS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Un prestataire (bureau d'études) sera mandaté par les partenaires.
- Le détail des modalités de suivi et d'évaluation sera défini par le comité de pilotage régional du dispositif.

PILOTAGE ET DURÉE DU PROTOCOLE D'EXPÉRIMENTATION

Durée du protocole

Le protocole d'expérimentation est prévu pour une durée de deux ans.

À l'issue de ces deux ans, le comité de pilotage régional du protocole décidera, sur la base d'une évaluation, de la poursuite ou non de l'expérimentation et de sa généralisation à l'ensemble territoires d'Île-de-France.

Modalités de pilotage

Le comité de pilotage régional du protocole est composé de :

- La DRIHL ;
- L'AORIF ;
- Action Logement.

Le comité de pilotage régional sera élargi aux directions habitat des EPCI et EPT retenus dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt.

Il se réunit deux fois par an autour d'un bilan semestriel du dispositif réalisé par le prestataire.

À l'échelle des EPCI et EPT volontaires, le suivi de l'expérimentation pourra se faire dans le cadre de la commission de coordination prévue par la conférence intercommunale du logement.

SIGNATAIRES

Pour la Préfecture
de la Région Ile-de-France

Michel Cadot
Préfet de Région

Pour l'AORIF

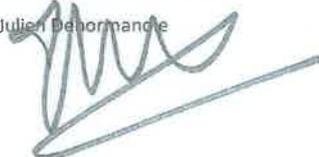

Jean-Luc Vignon
Président

Pour Action Logement


Bruno Arcadipane
Président

En présence du
Secrétaire d'Etat auprès du Ministre de la Cohésion des Territoires

Julien Denormandie



ANNEXE 6 : Charte de bonnes pratiques issue du Comité d'échange partenarial

La présente charte est issue du travail du Comité d'échange partenarial, instance de discussion installée en novembre 2019 conformément à l'orientation 3 des Orientations stratégiques de la conférence parisienne du logement. Ce CEP réunit l'ensemble des bailleurs parisiens, la Ville de Paris, l'État, l'APUR, l'AORIF, Action Logement.

Ce document est amené à évoluer après échanges au sein du CEP en fonction des évolutions législatives et des besoins de clarification sollicités par les bailleurs et réservataires.

PARTIE 1 – HARMONISATION DES PRATIQUES EN MATIÈRE D'ÉVALUATION DES CANDIDATS AU LOGEMENT SOCIAL

Article 1 – Adéquation typologie du logement / composition familiale

L'adéquation entre la composition familiale et la typologie du logement est évaluée par les CALEOL, en tenant compte :

- des conditions actuelles de logement du candidat ;
- d'une candidature via une plateforme de location choisie (respect du choix du demandeur) ;
- de la surface du logement (ex : petit ou grand T2) ;
- de la localisation (géographie solidaire).

Article 2 - Adéquation des ressources

Taux d'effort et reste à vivre

Les Orientations Stratégiques mentionnent la valeur cible pour chaque indicateur :

- un taux d'effort inférieur ou égal à 33% ;
- un reste à vivre supérieur ou égal à 11 € par jour et par unité de consommation.

Ces deux indicateurs sont néanmoins à articuler pour évaluer la solvabilité des candidats.

Les bailleurs dont les règlements de CALEOL sont franciliens ou nationaux et ne peuvent pas être adaptés en ce sens, tiennent compte néanmoins de ces valeurs cibles dans leurs débats en CALEOL pour les attributions à Paris.

Les ressources à prendre en compte

Les ressources à intégrer au calcul du taux d'effort sont précisées dans l'arrêté du 10 mars 2011 mentionné au Code de la Construction et de l'Habitation. Le dénominateur du taux d'effort doit être la somme des ressources des personnes qui vivront au foyer au sens de l'article L. 442-12 du CCH, figurant dans le formulaire mentionné à l'article R. 441-2-2 de ce même code :

- le ou les titulaires du bail ;
- les personnes figurant sur les avis d'imposition du ou des titulaires du bail ;
- le concubin notoire du titulaire du bail ;
- le partenaire lié par un pacte civil de solidarité au titulaire du bail ;
- les personnes réputées à charge.

Les ressources à prendre en compte correspondent aux indications convenues dans le référentiel de l'AORIF en date d'octobre 2016 et annexé aux Orientations stratégiques.¹

¹ « Compte-tenu des évolutions législatives et réglementaires récentes (Réduction de loyer de solidarité, APL en temps réel, imposition à la source) et de l'adoption par les instances de l'AORIF de fourchettes de référence en matière de taux d'effort et de reste pour vivre en décembre 2018, le guide de l'AORIF va être actualisé au cours de l'année 2021. »

RESSOURCES	CHARGES LIÉES AU LOGEMENT
<ul style="list-style-type: none"> • Salaires ; • Revenus du travail non salarié ; • Pension de retraite ; • Pension d'invalidité ; • Indemnisation chômage ; • Bourse étudiante ; • Indemnités journalières ; • Prestations sociales et familiales ; • Pensions alimentaires (reçues et/ou versées) ; • Revenus / déficits fonciers. 	<ul style="list-style-type: none"> • Loyer hors charge ; • Charges locatives ; • Dépenses individuelles d'énergie et de fourniture d'eau ; • Déduction de l'APL.

Il est recommandé de prendre en compte une estimation des aides facultatives municipales de la Ville de Paris (aide Paris Logement) au cas par cas notamment pour les situations fragiles.

Endettement

La présence d'une dette ne justifie pas une décision de non attribution. Il est néanmoins nécessaire pour les CALEOL de pouvoir évaluer les capacités budgétaires du candidat.

En cas de refus d'un candidat endetté, il est recommandé de ne pas utiliser le motif de refus pour « dossier incomplet » : ce motif pénalise le candidat qui sera dé-priorisé en conséquence par la Ville de Paris.

En cas de refus, les bailleurs informent le candidat sur les leviers possibles d'accompagnement social pour traiter la dette dans leur courrier de refus.

Article 3 – Candidat propriétaire

Il est préconisé que les CALEOL refusent *a minima* les propriétaires d'un bien à Paris pour les attributions sur des logements PLAI et PLUS, au regard du contexte de pénurie en zone tendue à Paris. Une évaluation au cas par cas des situations fragiles reste recommandée, notamment concernant les ménages accédant en difficulté.

Article 4 - Adaptation aux caractéristiques individuelles : vieillissement et handicap

Les bailleurs s'attachent à améliorer le repérage des logements destinés aux personnes ayant des difficultés motrices.

Une terminologie commune est utilisée :

A. Pour la partie logement :	B. Pour les parties communes :
1 / ULS ; 2/ UFR (adapté UFR) : « adapté pour une personne en fauteuil roulant : O/N » ; 3/ Adaptable UFR (après 2007) : « peut-être proposé à une personne en fauteuil roulant avec travaux d'adaptation » ; 4/ Adapté hors fauteuil : correspond à tous les demandeurs sauf ceux qui sont en fauteuil roulant, « ce logement a fait l'objet de travaux d'adaptation essentiellement pour le	1/ Accessible UFR ; 2/ Accessible canne ou praticable canne ; 3/ Non accessible ou inaccessible.

vieillessement » ; 5/ Non adapté : « ce logement n'est pas adapté à une personne en fauteuil ou à mobilité réduite ».	
--	--

PARTIE 2 – HARMONISATION DES PRATIQUES EN MATIÈRE D'ORGANISATION DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION ET DE L'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Article 1 - Modalités d'organisation de la CALEOL

Procès-Verbal de la CALEOL

Les informations à l'issue de la CALEOL doivent être harmonisées pour contribuer à la qualification des désignations et prévenir les refus.

À moyen terme, les bailleurs mettent à jour après instruction le dossier de la demande de logement social du candidat dans le SNE et enregistrent les pièces justificatives scannées.

En cas d'impossibilité, à court terme, les bailleurs transmettent au désignataire un procès-verbal avec l'ensemble des informations qualitatives souhaitées par les réservataires tel qu'indiqué dans l'annexe 1 de la présente charte. À défaut, ils adressent un procès-verbal simplifié (informations « événement ») accompagné des fiches candidats utilisées en CALEOL comportant l'ensemble des informations qualitatives.

Article 2 – Visite commerciale des logements

La visite du logement proposé est préalable à la CALEOL pour la plupart des bailleurs parisiens.

Le bailleur adresse par écrit au candidat intéressé par le logement toute l'information utile relative aux travaux réglementaires (sécurité, sol et pièces humides, électricité).

Il est rappelé que les standards de remise en état réglementaires sont distincts des travaux d'embellissement propres à chaque organisme.

Il est préconisé que d'autres outils puissent être déployés : guide à usage des gardiens concernant la visite du logement, formation sur la conduite d'un état des lieux, information écrite précisant les modalités de la remise en état sur le bon de visite, etc.

Article 3 - Mutation et doubles baux

Le bailleur vérifie la libération effective du logement locatif social lors de l'attribution d'un candidat en mutation.

L'attribution du logement par le bailleur est conditionnée à la présentation par le candidat attributaire de l'Accusé de Réception du congé du logement actuel libéré (*délivré par le bailleur*) lors du rendez-vous de signature pour le nouveau logement.

PARTIE 3 – MODALITÉS DE SUIVI ET ANIMATION DE LA CHARTE

Article 1 – Bilan annuel en réunion plénière du Comité d'échange partenarial

Le suivi de la mise en œuvre des objectifs de la Charte est réalisé annuellement à l'occasion d'une réunion plénière du comité d'échange partenarial. À cet effet, des indicateurs chiffrés seront construits.

Article 2 – Réunion trimestrielle en ateliers thématiques

Les membres du comité d'échange partenarial sont invités à se réunir en atelier restreint thématique une fois par trimestre.

ANNEXE 1 de la charte des bonnes pratiques issues du CEP

LOGEMENT PROPOSE									
CARACTERISTIQUES DESIGNATION				CARACTERISTIQUES LOGEMENT					
UG logement	Type de désignation	Réservataire	Désignataire	Code postal	Adresse	Type financement	Typologie	Surface	Loyer CC
	<i>désignation classique/mutation/bourse Échanger Habiter/ACD/intermédiation</i>								

CANDIDAT							
IDENTITE			RESSOURCES				
NUR	Nom	Personnes à reloger	Revenus mensuels	APL	Taux d'effort	Reste à vivre	Ratio/plafond
	<i>à masquer pour le document séance</i>		<i>liste référentiel AORIF</i>			<i>/uc / jours</i>	<i>RFR / plafond légal</i>

OBJECTIF PUBLICS PRIORITAIRES			DECISION CAL		
PUBLIC PRIORITAIRE	GEOGRAPHIE PRIORITAIRE		MOTIF REFUS CANDIDAT	MOTIF REFUS BAILLEUR	RANG ACCEPTATION CAL
DALO	Prioritaire 1	L441-QPV/QVA/e x ZUS	Q1		
	<i>oui/non</i>	<i>oui/non</i>	<i>définition du Q1 après instruction</i>	<i>idéalement : notifier la pièce manquante si refus « dossier incomplet »</i>	<i>Eviter au maximum le motif "autre"</i>