

Charte d'attributions des logements hsf

vendredi 13 juin 2025 – CA hsf

Charte d'attribution des Logements à hsf

SOMMAIRE

I- La CALEOL, Instance de mise en œuvre de la politique d'attribution d'hsf	4
➤ Composition de la CALEOL	4
➤ Fonctionnement de la CALEOL	4
<i>Examen des candidatures</i>	5
<i>Présentation des dossiers</i>	5
➤ Critères d'appréciation	5
<i>Respect des critères de recevabilité réglementaires</i>	5
<i>Adaptation du logement proposé aux besoins de la famille</i>	5
<i>Appréciation de la capacité financière des candidats</i>	6
<i>Les décisions prononcées par la CALEOL</i>	6
II - Les orientations d'attributions d'hsf	7
➤ Répondre aux situations d'urgence et aux demandes les plus prioritaires	7
<i>Atteindre les objectifs réglementaires en matière d'accueil des publics à bas revenus et prioritaires</i> Erreur ! Signet non défini.	
<i>Systématiser l'accompagnement des nouveaux entrants en situation de fragilité socio-économique</i>	Erreur ! Signet non défini.
➤ Veiller à un peuplement équilibré des résidences	7
<i>Favoriser le parcours résidentiel des locataires</i>	7
1- Les critères de priorités	8
2- Dispositifs pour favoriser les mutations internes	8
<i>Informier et rendre compte de manière transparente sur les attributions</i>	8
III- Modalités de suivi	9

PRÉAMBULE

Conformément à l'article L 441 du CCH, l'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes à ressources modestes et des personnes défavorisées.

En application de l'article R 441-9 IV dudit code, le Conseil d'administration définit les orientations applicables en matière d'attribution des logements dans le respect des dispositions légales.

Gestionnaire de plus de 3 680 logements familiaux dont 94% se situent dans Paris à fin 2024, hsf joue donc, à son échelle, un rôle dans le processus d'attribution des logements sociaux sur le territoire parisien, territoire marqué par un déficit important de l'offre en comparaison de la demande.

A fin 2024, ce sont plus de 275 000 ménages qui sont inscrits comme demandeurs d'un logement social à Paris, alors que seules 10 000 attributions sont réalisées par an, tous bailleurs et contingents confondus.

Avec un taux de rotation en diminution constante, hsf attribue en moyenne 230 logements par an dont environ 16% bénéficient à ses propres locataires, dans le cadre d'une mutation interne ou d'un relogement prioritaire (démolition ou travaux importants ne pouvant être réalisés en milieu occupé)

Cette pression de la demande dans un contexte de pénurie de logements disponibles à la location implique, pour hsf, de donner de la visibilité :

- Sur les orientations qu'elle entend fixer aux réservataires qui désignent des candidats sur les logements de son parc locatif
- Sur la pratique qu'elle s'applique lors de la sélection des demandeurs qu'elle positionne directement sur un logement donné.

Parallèlement, hsf, depuis 2023, se développe à l'échelle métropolitaine, notamment sur les secteurs de petite couronne où elle est déjà implantée (Montreuil en Seine-Saint-Denis et Vitry-sur-Seine dans le Val de Marne). Les attributions réalisées sur les immeubles de banlieue sont traitées avec les mêmes modalités qu'à Paris intra-muros tout en tenant compte du contexte local, notamment pour le parc conventionné.

La présente charte d'attribution complète le règlement intérieur de la CALEOL et a pour objet de définir les orientations applicables à l'attribution des logements de hsf dans le respect :

- Du cadre général réglementaire, notamment les dispositions de l'article L 441-1 du CCH
- Des orientations fixées par la Conférence parisienne du logement (Paris intramuros) et des Conférences intercommunales (pour les logements hors Paris) mentionnées à l'article L441-1-5 du CCH.
- Des orientations du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs mentionné à l'article L 441-2-8 du CCH
- Des dispositions du socle commun de mise en œuvre de la Gestion en flux à Paris validé par la conférence du logement en date du 3 avril 2024 et des conventions bilatérales signées entre hsf et les différents réservataires dans le cadre de la gestion en flux.

La politique d'attribution interne s'appuie également sur les orientations et objectifs fixés par la CUS d'hsf :

- Garantir l'accessibilité du parc et organiser la mixité sociale
 - ✓ Par une politique d'attribution en faveur des publics les plus fragiles
 - ✓ En veillant à un peuplement équilibré des résidences
- Créer les conditions d'un parcours résidentiel adapté aux besoins des locataires
 - ✓ Par une politique proactive de mutations
 - ✓ Par un accompagnement personnalisé pour les personnes en difficulté.

La présente charte s'applique à l'ensemble du parc appartenant ou géré par hsf, conventionné et non conventionné.

I- La CALEOL, Instance de mise en œuvre de la politique d'attribution d'hsf

La CALEOL de d'hsf se réunit tous les quinze jours pour examiner les dossiers de candidature proposés sur l'ensemble des logements de son parc locatif, conventionnés et non-conventionnés, désignés par un réservataire ou sélectionné directement par hsf.

Par souci d'équité et de transparence, l'attribution des logements non conventionnés à l'APL et non soumis à barème d'attribution (Libre...), font également l'objet d'une décision en CALEOL.

Une décision de la CALEOL est prise sur chaque situation, dans le respect du cadre réglementaire et des critères de priorité fixés dans la présente charte.

➤ Composition de la CALEOL

Deux commissions d'attribution ont été mises en place depuis 2025 :

- Une commission hsf qui examine les logements appartenant à hsf
- Une commission RIVP Jeanne d'Arc, pour les logements appartenant à la RIVP et gérés par hsf dans le cadre d'un mandat de gestion (article L442-9 du CCH)

La Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 a modifié la composition de la Commission d'attribution de logement et d'examen de l'occupation des logements (art.L.441-2 et R. 441-9 du CCH) :

- Membres ayant voix délibérative :
 - ✓ Six membres désignés par le conseil d'administration (dont un a qualité de représentant des locataires)
 - ✓ Le représentant de l'Etat dans le département (ou son représentant) où sont situés les logements à attribuer, il est membre de droit
 - ✓ Le Maire de la commune (ou son représentant) où sont situés les logements à attribuer, il est membre de droit
- Membres ayant voix consultative :
 - ✓ Les maires d'arrondissements ou leurs représentants pour les logements situés à Paris
 - ✓ Les représentants des réservataires non membres de droit (Action Logement, EPT...)

Les règles de fonctionnement de la CALEOL sont précisées dans le règlement intérieur validé par le Conseil d'Administration d'hsf. Ce document est disponible sur <http://hsf-habitat.fr>

Ces commissions sont ouvertes au public selon des modalités définies dans le règlement.

➤ Fonctionnement de la CALEOL

La majorité du parc locatif d'hsf fait l'objet de réservations de la part des organismes qui ont participé au financement initial. Ce sont principalement la Ville de Paris, l'Etat, les collecteurs d'Action logement et les employeurs publics qui détiennent ces droits.

Depuis 2024, dans le cadre du déploiement de la gestion en flux des attributions des logements sociaux, le parc conventionné géré par hsf n'est plus nominativement réservé, sauf pour les réservataires expressément exclus de la réforme par la Loi.

Hors nouvelles livraisons, les logements qui se libèrent sont proposés aux réservataires en application des conventions bilatérales signées avec hsf et en application du socle commun parisien validé par la conférence du logement en avril 2024.

Pour les logements non conventionnés, lorsqu'un locataire remet son congé, le logement est remis à la disposition de son réservataire qui désigne les candidats locataires.

Un logement dépourvu de réservataire est généralement proposé en droit de désignation unique à un collecteur d'Action logement ou à un réservataire public (ministère, Préfecture de Police, ...) Il peut également faire l'objet d'une proposition à un locataire d'hsf ou RIVP JA dans le cadre d'une demande de mutation interne.

Examen des candidatures

Conformément à l'article R441-3 du CCH, les réservataires doivent désigner au moins 3 candidats pour un même logement.

Il peut être fait exception à cette règle en cas de désignation d'un demandeur reconnu DALO, en cas d'insuffisance avérée de candidat (Décret n°2007-1677 du 28 novembre 2007 relatif à l'attribution des logements locatifs sociaux...) ou pour les logements intermédiaires relevant des plafonds PLI et LLI.

En cas d'insuffisance de candidats, hsf se réserve le droit d'ajouter un ou plusieurs candidats pour respecter les dispositions réglementaires.

Une visite du logement est proposée, avant CALEOL, à chaque candidat avec un délai de dix jours, pour exprimer son acceptation ou refus du logement proposé, en application de l'article R.441-10 du Code de la Construction et de l'Habitation. Le défaut de réponse dans le délai de dix jours équivaut à un refus.

Présentation des dossiers

Tous les dossiers de candidature adressés par un réservataire ou initiés par hsf (ARPP75, location choisie via Loc'annonces, échanger/habiter ou mutation interne) font l'objet d'une instruction sur pièces par hsf en vue de leur présentation en CALEOL.

Les dossiers sont présentés aux membres de la CALEOL de manière anonyme et dans l'ordre proposé par le réservataire.

Pour les situations les plus fragiles, une information est donnée en CALEOL sur les aides complémentaires mobilisables par le demandeur qui pourraient réduire son reste à charge.

➤ Critères d'appréciation

Respect des critères de recevabilité réglementaires

Les logements sociaux sont attribués :

- Aux ménages respectant les plafonds de ressources du logement social,
- De nationalité française ou qui attestent de la régularité et de la permanence de séjour pour les étrangers.

L'examen approfondi des dossiers, sur la base de pièces justificatives actualisées, permet de vérifier la recevabilité des candidatures concernant le respect des plafonds et la régularité de séjour.

Il est toutefois possible de déroger au respect des plafonds de ressources dans les cas d'une attribution consentie à un locataire d'hsf en situation de sous occupation dans le cadre d'une mutation interne (article L442-3-1 du CCH).

Les dossiers non recevables pour ces motifs sont présentés en CALEOL et font l'objet d'une décision de non attribution au motif de non-respect des conditions réglementaires d'attribution des logements sociaux (Ex : Dépassement de plafond de ressources).

Adaptation du logement proposé aux besoins de la famille

L'article 441-1 du CCH précise que l'attribution d'un logement tient compte de la situation du ménage, de sa composition familiale.

L'appréciation de l'adéquation du logement à la composition familiale pourra cependant être appréciée de manière plus ou moins souple par la CALEOL, selon différents types d'éléments :

- Localisation du logement en QPV/QVA ou géographie solidaire
- Libération d'un grand logement sous occupé (cf article L 621-2 du CCH)
- Surface du logement proposé, en se fixant un seuil maximum de 45m² sur un F2 pour une personne seule (hors cas particuliers comme relogement proposé par hsf, fausse typologie, handicap ou logement intermédiaire)
- Fausse typologie du logement proposé
- Besoins spécifiques liés à la santé, notamment la nécessité d'une pièce supplémentaire pour un aidant, agrément d'assistante maternelle
- Candidat issu d'une plateforme de location choisie : échanger/habiter

- Logement présentant des difficultés de commercialisation
- Relogement lié aux opérations d'acquisition à vider

La CALEOL est donc seule décisionnaire pour apprécier l'adéquation entre le logement proposé et la composition familiale du demandeur.

Appréciation de la capacité financière des candidats

L'analyse financière du dossier a pour finalité de ne pas mettre le demandeur en difficulté en s'assurant de sa capacité à faire face aux dépenses du logement proposé.

Pour ce faire il est tenu compte de deux éléments :

- Le taux d'effort tel que défini par l'arrêté du 10 mars 2011

$$\text{Taux d'effort} = \frac{\text{Loyer} + \text{charges} - \text{aides au logement (APL ou AL)}}{\text{somme des ressources des personnes vivant au foyer (revenus du travail \& revenu de redistribution)}}$$
 ⇒ Cet indicateur permet de mesurer le poids que représente le coup du logement dans le budget du ménage.
- Le reste pour vivre par jour et par membre du foyer

$$\text{Reste pour vivre} = \frac{\text{ressources mensuelles} - \text{Loyer \& charges} + \text{aides au logement (APL/AL)}}{30 \text{ jours} / \text{le nombre d'Unités de consommation (Cf. Annexe 2 : notion d'unité de consommation / échelle OCDE)}}$$
 ⇒ Cet indicateur permet de mesurer le revenu disponible d'un ménage pour les autres dépenses que celles liées au logement.

Sur le parc géré par hsf, il sera tenu des valeurs cibles fixées par les orientations stratégiques de la conférence parisienne du logement validées en juillet 2021, à savoir :

- Un taux d'effort inférieur ou égal à 33%
- Un reste pour vivre supérieur ou égal à 11€ par jour et par unité de consommation (UC).

Si le taux d'effort se révèle supérieur à 33%, le reste pour vivre est analysé pour apprécier la capacité financière du demandeur.

Si le reste pour vivre est inférieur à 11€/j/UC, la CALEOL, après examen du dossier, prononcera une décision tenant compte de l'adéquation du logement proposé à la Capacité du ménage.

Pour évaluer les ressources prises en compte, hsf applique le référentiel de l'AORIF « Apprécier la capacité économique des demandeurs » comme recommandé dans la charte des bonnes pratiques de la Conférence parisienne du logement.

Une simulation des droits APL/AL est réalisée systématiquement pour tous les dossiers dont le taux d'effort est supérieur à 33%.

Les décisions prononcées par la CALEOL

La CALEOL examine tous les dossiers présentés sur un logement donné, sur la base des pièces justificatives fournies par le demandeur au jour de l'attribution.

En outre, même si le candidat (externe ou locataire d'hsf) refuse le logement ou s'il ne répond pas à la proposition, le dossier est présenté en CALEOL. Le refus ou la non réponse est consigné et l'information est transmise au désignataire.

Pour procéder au classement des candidats, la CALEOL tient compte (sans ordre hiérarchique) :

- Du caractère prioritaire de la demande, à savoir demandeur labélisés DALO, ARPP ou public prioritaire au titre de l'article L441-1 du CCH
- Des conditions de logement actuelles du ou des candidats
- De l'adéquation du logement proposé à la situation du demandeur, l'attribution ne pourra générer ni sur occupation, ni sous occupation et qu'elle est bien en adéquation avec une situation de handicap
- Du niveau de ressources du foyer

Face à des situations équivalentes sur un même logement, l'ancienneté et la cotation de la demande seront des critères déterminants pour procéder au classement final des dossiers.

Les dossiers sont présentés aux membres de la CALEOL de manière anonyme.

Les décisions de la CALEOL sont adressées aux candidats par courriel pour les attributions simples et par classement, dans un délai maximum de 72H. A l'exception des refus émanant du candidat lui-même, les refus d'attribution sont notifiés par courrier au demandeur en indiquant le ou les motifs de la non-attribution.

II - Les orientations d'attributions d'hsf

Conformément aux orientations du Conseil d'Administration, la politique d'attribution d'hsf s'articule autour de 4 axes.

➤ Répondre aux situations d'urgence et aux demandes les plus prioritaires

Hsf est un acteur de la chaîne de l'hébergement et du logement. Elle porte une attention particulière à l'accueil des publics prioritaires (annexe 4).

Hsf, malgré les caractéristiques de son parc (59% de PLAI, PLUS et assimilés, 11% de PLS et 23% de non conventionnés. En termes de typologie, 52 % des logements d'hsf sont des F1 ou F2, tandis que les F4 et plus représentent 21 % du parc) et la forte baisse du taux de rotation, notamment sur les PLAI et PLUS, s'est fixée 2 objectifs ambitieux :

- Atteindre l'objectif de 20% d'attribution sur le parc conventionné en faveur des publics relevant du dispositif Accompagner le Relogement des Publics Prioritaires (ARPP)
- Atteindre l'objectif de 25% d'attributions en faveur des ménages relevant du 1^{er} quartile de revenus HQPV.

Pour atteindre ces 2 objectifs :

- Hsf exploite la possibilité, offerte par la convention parisienne d'attribution, de prélever des logements sur les nouvelles livraisons ou lors d'un congé pour l'attribuer à un ménage relevant de l'ARPP. Sa capacité à faire a été renforcée avec le déploiement de la gestion en flux.
- Hsf participe également à toutes les études en cours visant à identifier le parc accessible aux ménages relevant du 1^{er} quartile de revenus : cette information est portée à la connaissance des réservataires lors de l'envoi des avis de vacance avec l'indication « compatible Q1 ».

Sur le parc locatif hors Paris, l'objectif est également d'atteindre le volume d'attributions en faveur des publics reconnus prioritaires au titre de l'article L441-1 du CCH (Annexe 4), soit 25% des attributions total, y compris sur les logements repris.

➤ Veiller à un peuplement équilibré des résidences

Les articles L411 et L441 du CCH prévoient que l'attribution des logements sociaux doit tenir compte de la diversité de la demande, favoriser l'égalité des chances et la mixité sociale dans les villes et les quartiers. La sélection des candidats et les décisions de la CALEOL se doivent donc, tout en accueillant les publics fragiles et en tenant compte de l'occupation existante, favoriser la mixité sociale.

Favoriser le parcours résidentiel des locataires

Hsf attache une attention particulière à l'accompagnement du parcours résidentiel de ses locataires : en 2024, alors que 5% des locataires d'hsf souhaitent changer de logement, les attributions en faveur des locataires représentent 16% du total des attributions.

hsf, s'est fixé comme objectif d'augmenter son taux de mutation à 20% en 2025.

Pour atteindre cet objectif, au regard de la baisse importante du taux de mutation et des contraintes auxquelles elle doit répondre, hsf s'est fixée des règles et des priorités.

Hsf se voit également contrainte de reloger des locataires d'immeubles présentant des problèmes de structures ou voués à une démolition-reconstruction.

Ces relogements dits « obligés » constituent la priorité numéro 1 d'hsf et mobilisent un grand nombre de logements qui se libèrent et non destinés à un réservataire.

Pour formuler une demande de changement de logement, les locataires sont invités à faire la demande auprès du services attributions d'hsf. Ce dernier réalise une étude personnalisée. Une réponse est apportée sous 3 semaines.

1- Les critères de priorités

Pour qu'une demande soit acceptée, le locataire devra respecter les conditions d'attribution d'un logement du parc social conventionné et justifier du caractère prioritaire de sa demande selon six critères principaux :

- Violences conjugales ou violences subies dans ou à proximité de la résidence,
- Logement actuel inadapté à une situation de santé ou de handicap justifiée,
- Logement devenu trop grand. Les locataires sélectionnés lors de l'examen de l'occupation des logements (EOL) sont prioritaires (Ex : personne seule ou couple dans un T5 et plus)
- Logement trop petit conformément aux critères DALO
- Difficultés de paiement ou inadéquation du loyer avec les ressources du foyer malgré la mobilisation des dispositifs d'aides à la solvabilité.
- Autres difficultés liées à la situation géographique (éloignement important du lieu de travail qui se cumule avec des horaires décalés, difficultés liées à la mise en œuvre d'une garde alternée des enfants, ...).

Les locataires propriétaires, percevant des revenus fonciers pour un bien situé en zone 1 ne pourront prétendre à une mutation interne ou au sein du parc social.

Le locataire est alors invité à s'inscrire comme demandeur de logement soit directement sur le portail grand public, soit en se rapprochant d'un guichet d'enregistrement.

Une commission des échanges se réunit régulièrement afin de statuer sur les propositions de mutations internes préconisées (Gestion locative, conseillère sociale, attributions). Il s'agit pour l'essentiel de valider le caractère prioritaire de la demande et l'adéquation de la proposition par rapport aux besoins et à la situation de la famille. Les dossiers sélectionnés sont soumis à l'examen de la CALEOL.

2- Dispositifs pour favoriser les mutations internes

Avec le déploiement de la gestion en flux, hsf est autorisée à extraire 20% du volume de logements conventionnés qui se libèrent pour les proposer aux locataires demandeurs de mutations

Sur les livraisons neuves, hsf a la possibilité de mobiliser 5% des logements par réservataire à l'occasion des réunions de premier peuplement.

Enfin, sur le parc non conventionné, hsf a la possibilité de mobiliser 25% des logements qui se libèrent sur le contingent de la ville de Paris en faveur des locataires demandeurs de mutation, en application de charte des mutations parisienne.

hsf se réserve le droit de mettre en concurrence plusieurs locataires hsf sur un même logement pour les présenter en CALEOL qui procédera la validation et classement des dossiers.

hsf, membre de la Bourse francilienne Echanger Habiter qui permet à des locataires du parc social d'échanger leur logement entre eux, contribue à l'évolution / amélioration de ce dispositif. Ce dispositif ne s'applique pas aux locataires dépendant des réservataires non signataires : Sécurité intérieure, APHP et l'ASFL (ALPAF).

Informer et rendre compte de manière transparente sur les attributions

Dans le cadre de l'amélioration du service rendu aux demandeurs et dans un souci de transparence, hsf met en œuvre le dossier unique de la demande de logement (NUR).

Le demandeur accède, donc, à ce portail lui permettant de suivre l'évolution de son dossier.

En effet, tout demandeur de logement, quel que soit son profil (locataire hsf, public prioritaire ou demandeur de logement...), doit préalablement justifier d'un numéro unique régional (NUR) obtenu suite à l'enregistrement de sa demande dans le SNE :

- Soit directement en ligne sur <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/>,
- Soit, auprès d'un des guichets d'enregistrement d'Île-de-France (<https://www.demande-logement-social.gouv.fr/oualler/accesOuAllerChoixLocation.do>).

Hsf n'est pas guichet d'enregistrement, conformément au mandat de 2011 signé avec le Ville de Paris, qui délègue à cette dernière cette obligation réglementaire.

Ainsi lorsqu'un demandeur se présente à l'accueil d'hsf, il est redirigé vers les services de la Ville ou les sites internet dédiés, sauf dans deux situations :

- Les demandes de mutations internes exprimées par les locataires d'**hsf**,
- Les locataires concernés par des relogements liés à une opération de réhabilitation lourde ou de démolition-reconstruction.

L'ensemble des documents, de la proposition de logement à l'attribution définitive, sont incrémentés dans le SNE, par les différents acteurs et visibles de tous, permettant ainsi une simplification des démarches pour le demandeur et faciliter la qualification et l'instruction de la demande.

Les demandeurs en cours de proposition sont invités par hsf à compléter leur demande de logement en cas de manque des pièces nécessaires à l'étude de leur dossier.

Pour faciliter les échanges avec les candidats une adresse mail dédiée est mise en place : attributions@hsf-habitat.fr

Les locataires, demandeurs de mutation, sont invités à actualiser tout changement de situation pouvant impacter le contenu de leur dossier. Seules les mutations présentant un caractère prioritaire du fait de relogement obligatoire ou permettant de libérer un logement trop grand sont renouvelés par hsf.

III- Modalités de suivi

Un bilan annuel des attributions est présenté en Conseil d'administration conformément aux dispositions de l'article R441-9 du CCH.

Hsf partager avec les réservataires et les EPCI les bilans annuels de ses attributions dans le cadre de la généralisation de la gestion en flux.