

AB-HABITAT

## Préambule

La Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) a pour objet l'attribution nominative des logements, propriété d'AB-Habitat.

Le règlement intérieur de la CALEOL fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la Commission et les modalités de quorum qui régissent les délibérations. Il fixe également les règles applicables à la présidence.

Par délibération en date du 15 octobre 2019, le Conseil d'Administration de la coopérative AB-Habitat a adopté le règlement intérieur de la CALEOL et par délibération en date 13 octobre 2020, il a adopté la politique/charte d'attribution dans l'attente de la mise en place des Conférences Intercommunales du Logement (CIL) sur les territoire d'implantation du patrimoine de la SCIC et dans l'attente de la déclinaison des orientations d'attribution dans les conventions Intercommunales d'Attribution (CIA).

Depuis 2014, les lois relatives au logement n'ont cessé de conforter le rôle des intercommunalités et Etablissements publics territoriaux (EPT) en tant que chef de file de la gouvernance d'une nouvelle politique sur les attributions, conduite à l'échelle intercommunale avec pour objectif de concilier les principes du droit au logement et de la mixité sociale.

Sur le territoire d'Argenteuil, la Conférence intercommunale du logement co-présidée par l'EPT et l'Etat, a été mise en place le 4 juin 2018, et a adopté ses orientations en matière d'attributions le 17 octobre 2019. Le Conseil de territoire de Boucle Nord de seine a approuvé le 18 novembre 2019 ces orientations. L'arrêté préfectoral N° 2019-93 du 2 décembre 2019 les rend opposables. La Convention Intercommunale d'attribution a été adopté le 13 janvier 2020. En date du 23 juin 2022, le Conseil de territoire de Boucle Nord de Seine a validé la convention de mise en œuvre de la cotation qui sera annexée au Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID).

Sur le territoire de Bezons, la Conférence intercommunale du logement de la Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucle de Seine a été mise en place le 23 janvier 2017. À la suite de l'avis favorable des membres de la CIL en date du 20 décembre 2019, le Conseil Communautaire a approuvé, en date du 27 février 2020, la Convention Intercommunale d'Attribution de la Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucles de Seine. Le PPGDLSID a été approuvé en Conseil Communautaire le 27 février 2020 par les communes membres de la Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucle de Seine à la suite d'un avis favorable des membres de la Conférence Intercommunale du logements le 5 juillet 2019.

Dans ce cadre, le Conseil d'Administration s'inscrit volontiers dans les démarches initiées par les 2 conventions intercommunales d'attribution, les 2 cotations et les 2 PPGDLSID. Le présent document tend à préciser la méthode et les moyens pour parvenir aux objectifs induits par ce nouveau cadre réglementaire. Il se substitue à la Politique/charte de relogement approuvé le 13 octobre 2020.

## Cadre juridique

- **Garantir l'accès au logement social des ménages reconnus prioritaires**

Conformément à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), doivent être réservées aux ménages reconnus prioritaires au titre du DALO, ou à défaut au titre des critères de l'article 441-1 du CCH :

- L'ensemble des attributions sur les logements du contingent de l'Etat (hors logements réservés aux fonctionnaires) ;

- 25% des attributions sur les logements du contingent Action logement ;

- 25% des attributions sur les logements réservés par les collectivités locales ;

- 25% des attributions sur les logements des bailleurs (logements non réservés et logements « repris pour un tour » ou rendus par le réservataire en titre).

La mise en œuvre de cet objectif est suivie, pour chaque bailleur et réservataire concerné, aux différentes échelles territoriales. Le bilan annuel fait l'objet d'une présentation en CIL.

- **Renforcer l'accueil des ménages les plus fragiles en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville**

Au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des QPV et ex-ZUS doivent être consacrés à des demandeurs dont les ressources sont inférieures au seuil du 1er quartile de ressources des demandeurs de logements sociaux, ou à des ménages relogés dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain (ANRU) ou d'une opération de requalification de copropriété dégradée (ORCOD).

Sous réserve que le taux applicable au territoire soit globalement respecté, la convention intercommunale fixe, en tenant compte de l'occupation sociale de leur patrimoine respectif et afin de favoriser la mixité sociale dans l'ensemble du parc concerné, la répartition entre les bailleurs sociaux des attributions à réaliser en faveur de ces ménages, à l'échelle intercommunale.

- **Favoriser la mixité sociale au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville**

Dans les QPV et ex-ZUS, au moins 50% des attributions doivent être réservées à des ménages dont les ressources sont supérieures au 1er quartile des demandeurs de logements sociaux.

Lorsque l'attribution d'un logement situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville à un candidat présenté par le réservataire a échoué, le logement est mis à disposition du maire de la commune pour qu'il désigne des candidats dont les ressources sont supérieures au premier quartile des demandeurs.

### Les quartiers dits « ex-ZUS »

Conformément à l'article L441-1 du CCH, les quartiers dit « ex-ZUS », c'est-à-dire qui étaient classés en zone urbaine sensible mais n'ont pas été reconnus « quartier prioritaire » au 1<sup>er</sup> janvier 2015, sont assimilés à des quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la mise en œuvre des objectifs légaux en matière d'attribution. Sur certaines communes de Boucle-Nord-de-Seine, le périmètre des anciennes ZUS pouvait être très supérieur aux QPV actuels. Ainsi, pour les résidences de ces secteurs, la politique d'attribution en 2020 visera à renforcer la part de ménages dont les ressources sont supérieures au 1<sup>er</sup> quartile des demandeurs. A compter de 2021, sous réserve de l'évolution de la géographie prioritaire, ce parc ne sera plus « assimilé QPV », et participera donc au renforcement des objectifs d'accueil de ménages aux ressources inférieures au 1<sup>er</sup> quartile des demandeurs. Une vigilance particulière sera nécessaire sur l'évolution de l'occupation des résidences des « ex-ZUS » à compter de 2021, notamment en ce qui concerne le parc social situé en proximité directe des QPV. Cet enjeu pourra faire l'objet d'un point d'alerte dans le cadre de la redéfinition de la géographie prioritaire à l'horizon 2021.

## Le Cadre d'orientation des CIA aux 2 territoires pour les attributions

☑ **Axe 1 « Assurer la gouvernance de la Convention Intercommunale d'Attributions »**, en renouvelant les méthodes de travail et en développant une gouvernance partenariale et territoriale ;

<b>Orientation 1.1</b>	<i>Faire de la Conférence Intercommunale du Logement l'instance partenariale d'animation et de suivi de la mise en œuvre de la CIA</i>
<b>Orientation 1.2</b>	<i>Fiabiliser et se doter des outils de gestion nécessaires aux réservataires pour assurer le suivi des attributions</i>
<b>Orientation 1.3</b>	<i>Mettre en place une démarche globale d'observation des équilibres sociaux à différentes échelles afin d'évaluer les impacts de la CIA</i>

La 2 Conférences Intercommunales du Logement (CIL) constituent pour chaque territoire, l'instance de suivi et d'animation de la politique d'attribution menée à l'échelle des territoires. Elles sont le socle de la gouvernance de cette politique partenariale.

Les partenaires des CIL devront s'appuyer sur des outils partagés afin de s'assurer de l'atteinte des objectifs définis dans les CIA, suivre la politique d'attribution dans son ensemble et évaluer ses effets à différentes échelles. Cette orientation implique donc :

- A un niveau opérationnel, un partage d'outil adaptés aux enjeux : fiabilisation des outils existants (informations renseignées dans le SNE, RPLS, SYPLO et OPS...) et mise en place d'un outil de qualification des résidences (« référentiel résidences ») actuellement disponible sur le territoire d'Argenteuil.
- Pour le suivi et l'évaluation de la politique, la mise en place d'observatoires

La démarche partenariale de suivi des attributions et d'observation de l'évolution des équilibres sociaux à plusieurs échelles pourra conduire les CIL à ajuster au fil de l'eau la politique d'attribution menée sur chaque territoire, dans le respect des objectifs fixés par la loi.

A cet effet, AB-Habitat transmet au réservataire concerné, depuis juin 2022, lors du traitement d'un congé logement, la fiche peuplement de la cage d'escalier, de la résidence et du quartier dans lequel le logement va se libérer. Cette fiche rappelle notamment sur le territoire d'Argenteuil, la vigilance actualisée des résidences définie par l'EPT.

Selon les cas de figure, la fiche peuplement peut indiquer aux réservataires la demande d'AB-Habitat d'obtenir des candidats dont les ressources sont supérieures à 60% tout en étant inférieures à 100% du plafond d'attribution lorsque la cage d'escalier dans laquelle le logement va se libérer.

☑ **Axe 2 « Développer la mixité sociale »**, en mettant en place des critères d'attribution partagés pour atteindre les objectifs légaux en matière d'attribution ;

<b>Orientation 2.1</b>	<i>Préserver la vocation généraliste du parc social</i>
<b>Orientation 2.2</b>	<i>Prendre en compte la situation de chaque résidence et secteur de vigilance dans les attributions</i>
<b>Orientation 2.3</b>	<i>Mettre en œuvre chacun des objectifs légaux par des mesures d'accompagnement adéquates</i>

La CIA définit le cadre d'application des objectifs légaux en matière d'attributions :

- Permettre l'accès au parc social des ménages les plus fragiles :
  - Objectif relatif à l'accueil des ménages prioritaires (100% du contingent Etat et 25% des contingents des collectivités, Action Logement, du parc non réservé et repris pour un tour)
  - Objectif relatif à l'accueil des ménages aux ressources inférieures au seuil du 1er quartile des demandeurs hors QPV : 25% des attributions, par bailleur à l'échelle intercommunale.
- Favoriser les rééquilibrages territoriaux en fixant des objectifs ambitieux d'accueil de ménages des 2ème, 3ème et 4ème quartiles dans les QPV, par bailleur, à l'échelle intercommunale.

La coopérative AB-Habitat souhaite mettre en œuvre ces objectifs dans le cadre d'une démarche globale visant à tenir compte de la situation des résidences pour chaque attribution. Cette démarche implique :

- Le partage d'un référentiel de fragilité des résidences et de la fiche peuplement, donnant des indications sur la structure, l'occupation et l'environnement de cette résidence, afin d'adapter le positionnement et les attributions (outil d'aide à la décision pour les réservataires) ;
- Un travail qualitatif fin sur le profil des demandeurs,

Dans le cadre de cette démarche globale, AB-Habitat se fixe des objectifs d'appréciation de la politique d'attribution complémentaires aux objectifs légaux, notamment concernant les mutations et l'accès au parc de ménages non prioritaires mais rencontrant des difficultés d'accès au logement. La coopérative entend également faciliter la mise en location des PLS et des PLI en ne tenant pas compte du seul fichier de la demande en lien avec l'une des 2 communes (Résidant déjà sur la commune ou travaillant sur la commune) ou en faisant appel, si besoin, à des commercialisateurs ou à Action Logement. A cet effet, AB-Habitat se dote d'un nouvel outil informatique faisant l'interface entre le fichier nationale des demandes de logement et son ERP afin de faciliter et accélérer la recherche de profil correspondant socialement et économiquement au logement libéré dans une résidence précise.

Enfin, cette politique implique des mesures d'accompagnement relatives aux conditions d'accès au logement social des ménages les plus fragiles, et d'autre part à l'attractivité des résidences fragilisées.

- **Axe 3 « Favoriser les parcours résidentiels »**, en apportant une meilleure réponse aux demandeurs de logements.

<b>Orientation 3.1</b>	<i>Répondre à la diversité des besoins</i>
<b>Orientation 3.2</b>	<i>Mobiliser l'ensemble des partenaires en faveur du relogement des ménages concernés par des opérations d'habitat visant à développer ou renouveler l'offre de logement</i>
<b>Orientation 3.3</b>	<i>Améliorer la réponse aux demandes de mutation des ménages correspondant aux « publics cibles » (en termes de parcours résidentiels) et fluidifier l'accès au parc social, dans un contexte de marché immobilier très tendu</i>
<b>Orientation 3.4</b>	<i>Articuler les sorties d'hébergement avec les objectifs de mixité sociale aux échelles intercommunale, départementale, métropolitaine</i>
<b>Orientation 3.5</b>	<i>Répondre aux besoins des publics spécifiques, notamment des populations vieillissantes ou fragilisées</i>
<b>Orientation 3.6 (Bezons)</b>	<i>Améliorer la réponse aux demandes de logement social qui sont moins bien satisfaites (adaptation de l'offre et mutualisation de solutions)</i>
<b>Orientation 3.7 (Bezons)</b>	<i>Générer, préserver, restaurer des équilibres générationnels et sociaux au sein des résidences du parc.</i>

La politique d'attribution développée à AB-Habitat repose sur le fait que l'accès au parc social n'est pas une fin en soi, mais plutôt une étape dans le parcours des ménages concernés. Les partenaires de la CIL s'accordent pour travailler ensemble sur les spécificités de ces parcours résidentiels, qu'il s'agisse de faciliter l'accès au parc social pour les ménages, de favoriser les mutations au sein de ce parc, ou de répondre à des besoins spécifiques.

## Le Cadre d'orientation du Conseil d'Administration pour les attributions

Afin de faciliter la mise en œuvre du cadre réglementaire rappelé ci-dessus, le Conseil d'Administration de la SCIC oriente les missions du service logement de AB-Habitat et les missions des membres de la CALEOL sur les aspects suivants :

### Constats :

Actuellement :

- ✓ Les attributions de logements confiées à AB-Habitat (48% des logements) sont orientées pour satisfaire les demandes de mutation interne (20%) et le traitement des demandes externes ayant un lien avec la communes (domiciliation ou travaillant sur la commune)
- ✓ Les attributions de logement confiées à la Prefecture (hors fonctionnaire) (25% des logements réservés) sont orientées pour satisfaire exclusivement les demandes labélisées DALO ou par un accord collectif départemental. La Préfecture fait son possible pour transmettre des dossiers prioritaires ayant en lien avec les communes de Bezons ou d'Argenteuil.
- ✓ Les attributions de logement confiées aux communes (20% des logements réservés) sont orientées pour satisfaire principalement la demande locale (demandeur vivant sur la commune ou travaillant sur la commune) de ménages ne bénéficiant déjà pas d'un logement social.
- ✓ Les attributions de logement confiée à Action Logement et les autres réservataires (7% des logements réservés) n'ont pas obligatoirement un lien avec les communes.

Les 2 communes et AB-Habitat travaillent le même fichier de la demande (environ 10 000 demandes en lien avec l'une des 2 villes) alors que 45 000 personnes ont spécifié l'une des 2 communes dans leur choix de ville d'accueil.

L'organisation actuelle n'est pas de nature à améliorer la mixité sociale.

Le Conseil d'Administration fixe pour les 3 prochaines années les objectifs et la procédure qui suit :

### 1) Diminuer la vacance locative

Transmission du congé au réservataire au jour de la réception du congé

- Les communes ont 45 jours pour transmettre 3 priorités avec le rang proposé
- Les autres réservataires ont **1 mois** pour transmettre 3 priorités avec ou sans rang
- AB-Habitat à 1 mois pour travailler 3 priorités avec le rang proposé

➔ En cas de carence de candidature dans le délai imparti, AB-Habitat reprend, d'autorité, l'attribution du logement pour un tour.

**Rappel : Seule la CALEOL est souveraine en matière d'attribution de logements. La cotation territoriale des demandes de logement dont elle devra tenir compte, à compter du 1er janvier 2023, est un outil d'aide à**

**la décision et notamment dans le priorisation des propositions. La cotation n'est pas le seul critère retenu par les membres de la CALEOL.**

## **2) Traitement particulier des congés des logements non réservés (contingent dit « AB-habitat »).**

Les services logements, des 2 villes, sont régulièrement confrontés à des situations sociales difficiles nécessitant l'attribution urgente d'un logement. La faiblesse de la rotation du parc en général et sur le contingent de chaque ville en particulier nécessite que les villes soient informées des libérations de logement sur le patrimoine non-réservé de AB-Habitat.

A cet effet, AB-Habitat informera les services logement des villes sur les congés enregistrés sur son patrimoine géré en propre. Les services logements des 2 villes auront 72h ouvrées pour informer le service logement de AB-Habitat de la nécessité, pour elle, de gérer l'attribution du logement qui va se libérer. L'absence de réponse écrite des services logement des 2 villes vaut accord pour une gestion pleine et entière des propositions par le service logement de AB-Habitat. Passé ce délai et à défaut d'avoir opté, les services logement des 2 villes ne pourront plus demander à disposer exceptionnellement du logement qui va se libérer (Cf gestion des permis de visite pour AB-Habitat).

Si l'option est prise et s'agissant de situations exceptionnelles, les services logements des villes pourront adresser qu'une seule proposition au service logement dans les délais impartis. Charge au service logement de AB-Habitat de compléter par 2 autres propositions.

Dans ce cadre exceptionnel, les services logements des 2 villes pourront traiter aussi bien des demandes externes que des demandes de mutation sur le patrimoine non réservé.

## **3) Sur les logements qui vont se libérer dit non réservés (contingent « AB-Habitat ») et sans option du service logement de la ville concernée, satisfaire les demandes de mutation puis les demandes externes prioritairement en lien avec la commune (Domiciliation ou lieu de travail)**

- ➔ AB-Habitat prendra en compte les données de la fiche peuplement de la cage d'escalier
- ➔ AB-Habitat devra s'assurer qu'entre 20 à 30% des propositions présentées annuellement en CALEOL concernent des demandes de mutation de locataires de AB-Habitat qui, par définition ont un lien avec les 2 communes.
- ➔ AB-Habitat travaillera indistinctement les demandes externes de candidats qui ont un lien avec l'EPCI Boucle Nord de Seine sur le patrimoine situé à Argenteuil ou un lien avec la Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucle de Seine sur le territoire de Bezons. AB-Habitat prendra en compte, autant que possible et prioritairement, les demandes les plus anciennes si celles-ci concourent à l'amélioration de la mixité sociale sur chaque commune.
- ➔ Compte tenu que les villes d'Argenteuil et de Bezons sont voisines, bien que rattachées à deux territoires différents alors que le patrimoine d'AB-Habitat est situé sur ces 2 communes, la demande d'un Argenteuillais pour habiter Bezons ou la demande d'un Bezonnais pour habiter Argenteuil sera traitée indifféremment.

Dans ce cadre :

Sur un quartier prioritaire de la ville (QPV)

- Cibler prioritairement les profils de candidat du 2<sup>ème</sup> au 4<sup>ème</sup> quartile
- Priorité DALO et PDHLPD dans la limite de 25% des propositions

Sur un quartier non-prioritaire de la ville

- Privilégier les profils de candidat du 1<sup>er</sup> quartile (au minimum 25% des baux signés annuellement)
- Priorité DALO et PDHLPD dans la limite de 25% des propositions

NB : Dans le cadre de l'attribution d'un logement en lien avec une opération de démolition de AB-Habitat ou de la présentation d'un dossier prioritaire (DALO/ACD) ou d'un logement PMR, AB-Habitat pourra se limiter à présenter qu'un seul dossier à la CALEOL.

#### 4) Délivrance des permis de visite au moment de l'instruction du dossier sur le contingent non-réservé

Jusqu'à présent, le service logement de AB-Habitat transmet un permis de visite aux seuls candidats qui ont transmis, au préalable, un dossier administratif complet. Force est de constater, qu'un nombre important de candidat ne transmette pas les pièces demandées, faute d'avoir connaissance du logement projeté. Cela crée des délais anormalement long supérieur à 1 mois pour compléter 3 dossiers.

Le service logement de AB-Habitat est autorisé sur son contingent, après avoir sélectionné entre 3 et 10 demandes sur le SNE, de transmettre un permis de visite qui précisera que le candidat à 10 jours pour donner sa réponse accompagnée d'un dossier administratif complet. A défaut ou en cas de refus ou de non-réponse du candidat, le courrier précisera que le dossier sera présenté en CALEOL et que celle-ci n'aura pas d'autre choix que de refuser l'attribution au motif que le dossier est incomplet ou que le candidat n'a pas répondu ou a refusé la proposition. Il sera également indiqué que ces informations seront portées sur le serveur national d'enregistrement avec le risque de perte de points dans la cotation de sa demande.

#### Cas particulier des T3 (pour tous les réservataires)

La loi ALUR a intégré les T3 dans l'analyse et le traitement de la sous-occupation. Une personne seule ne peut plus se voir attribuer un T3 (Il ne faut pas que l'attribution crée un écart de plus de 1 entre la composition familiale et le nombre de pièce). En revanche un couple sans enfant peut prétendre à un T3.

Toutefois, compte tenu de la grande diversité des surfaces des T3, il est demandé aux réservataires de ne pas proposer un T3 de 60 m<sup>2</sup> et plus à un couple sans enfant. Les couples sans enfants à qui un T3 de moins de 60 m<sup>2</sup> est proposé ne pourra pas être refusé par la CALEOL pour ce motif.

#### Adéquation typologie / composition familiale

Personne seule de préférence de moins de 30 ans ou couple sans enfant.	Studio
Personne seule de préférence de plus de 30 ans avec 1 enfant en droit de visite ou sans enfant, couple sans enfant.	T2
Couple seul	T3<60m <sup>2</sup>
Couple ou personne seule avec 1 ou 2 enfants	T3
Couple ou personne seule avec 2 ou 3 enfants	T4
Couple ou personne seule avec 3 ou 4 enfants	T5
Couple ou personne seule avec 4 ou davantage d'enfants	T6

S'il y a lieu, le service logement d'AB-Habitat informera les membres de la commission des particularités d'un logement (superficie, aménagement, équipements spécifiques, ...) ou du ménage (handicap, urgence sociale...) proposé pour expliquer la demande de dérogation du réservataire au peuplement type ci-dessus.

#### **5) Satisfaire les demandes de mutation interne en favorisant le parcours résidentiel**

Le service logement de AB-Habitat met tout en œuvre pour traiter dans un délai moyen actuellement de moins de 6 années les demandes de mutation de ses locataires. Il traite les demandes dans l'ordre d'ancienneté en tenant compte de la fiche peuplement des logements qui se libèrent et autant qu'il le peut, des souhaits de quartier, d'étage des locataires. Afin de réduire le délai moyen, le service logement de AB-Habitat n'est plus tenu d'astreindre le locataire à une occupation de son logement actuelle de 5 ans et plus et d'une ancienneté de sa demande de 2 ans et plus. En revanche, il traitera prioritairement les demandes les plus anciennes en correspondance avec le logement qui va se libérer.

Il veille à distinguer les demandes de confort (même typologie) des autres demandes de mutation en traitant prioritairement les secondes.

Lorsqu'un demandeur aura refusé 3 propositions de logement, sa demande ne sera plus considérée comme prioritaire. Un courrier en ce sens lui sera transmis.

Il s'efforce, autant que possible, à travailler simultanément 3 candidatures par logement ayant une similitude d'ancienneté à 2 ans près (exemple : demande de 2017 présentées avec des demandes de 2018 et 2019).

Les demandes mise en seconde et troisième priorités seront traitées en meilleures positions dans les CALEOL suivantes en fonction des logements qui se libéreront.

Le service logement est vigilant à traiter prioritairement les demandes de mutation des ménages en situation de suroccupation, de perte légale du droit au maintien dans les lieux (en cas de rémission du handicap ou de départ de la personne handicapée ou de sous-occupation), en situation de handicap, de fragilité économique en lien avec la cherté du loyer payé.

Toutefois, les demandes de mutation seront étudiées seulement si :

- Le logement actuel est dans un état d'entretien satisfaisant (Absence de dégradation volontaire ou de manque d'entretien)
- Le locataire ou les occupants de son chef n'est/ne sont pas à l'origine de troubles de voisinage avérés et répétés ou à l'ordre public.
- Le locataire n'est pas en situation de dette (sauf exception ci-après)

#### **Définition de la suroccupation**

S'agissant de la notion de suroccupation les surfaces minimales sont fixées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 sur le logement décent (au moins 9 m<sup>2</sup> pour 1 personne) et le Code de la sécurité sociale (une surface habitable globale au moins à 16m<sup>2</sup> pour un ménage sans enfants ou 2 personnes, augmentée de 9 m<sup>2</sup> par personne en plus dans la limite de 70 m<sup>2</sup> pour 8 personnes et plus). AB-Habitat comptabilise 25 ménages en situation de sur occupation avec cette définition en août 2022.

En revanche, AB-Habitat constate que près de 1000 familles occupent actuellement un logement avec un écart de 2 et plus entre le nombre de pièce et le nombre d'occupant :

Composition familiale/nombre de pièce	Nombre de ménage en août 2022
3 personnes et plus dans un studio	14
4 personnes et plus dans un T2	42
5 personnes et plus dans un T3	449
6 personnes et plus dans un T4	315
7 personnes et plus dans un T5	96

Le service logement inclue dans ses priorités, le traitement de ces 1 000 familles.

### **Perte légale du droit au maintien dans les lieux**

- En cas de dépassement de 150% du plafond d'attribution PLS (Article L442-3-3 du CCH)

I. — Dans les logements locatifs sociaux appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par eux et situés dans des zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, les locataires dont les ressources, au vu des résultats de l'enquête mentionnée à l'article L. 441-9, sont, deux années consécutives, supérieures à 150 % des plafonds de ressources pour l'attribution des logements financés par des prêts locatifs sociaux n'ont plus le droit au maintien dans les lieux à l'issue d'un délai de dix-huit mois à compter du 1er janvier de l'année qui suit les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, des ressources supérieures à 150 % de ces plafonds.

Dès que les résultats de l'enquête font apparaître, pour la deuxième année consécutive, des ressources supérieures à 150 % de ces plafonds, le bailleur en informe les locataires sans délai.

Six mois avant l'issue de ce délai de dix-huit mois, le bailleur notifie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifie par acte d'huissier la date à laquelle les locaux loués doivent être libres de toute occupation. A l'issue de cette échéance, les locataires sont déchus de tout titre d'occupation des locaux loués.

II. — Si, au cours de la période de dix-huit mois visée au I, les locataires justifient que leurs ressources sont devenues inférieures aux plafonds de ressources pour l'attribution des logements financés en prêts locatifs sociaux, ils bénéficient à nouveau du droit au maintien dans les lieux.

III. — Le I n'est pas applicable aux locataires qui, l'année suivant les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, des ressources supérieures à 150 % des plafonds de ressources, atteignent leur soixante-cinquième anniversaire et aux locataires présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap. Il ne s'applique pas non plus aux logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Il demeure non applicable aux locataires bénéficiant de cet avantage et résidant, au plus tard le 31 décembre 2014, dans les quartiers classés en zones urbaines sensibles qui n'auront pas été classés, à compter du 1er janvier 2015, en quartiers prioritaires de la politique de la ville.

<b>Statistique Août 2022</b>	<b>Nb de ménage</b>
RFR>150% du PLS	15
Dont de 65 ans et plus	-6
De moins de 65 a en QPV ou ex ZUS entrés avant fin 2014	-8
Nb de locataire concerné	1

- En cas de rémission du handicap ou de départ de la personne handicapée (Article L442-3-2 du CCH)

Nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1, le bailleur propose un nouveau logement au locataire d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles dès lors que le ou les occupants présentant un tel handicap n'occupent plus le logement.

Le loyer principal du nouveau logement doit être inférieur à celui du logement d'origine. Le logement proposé devra avoir les mêmes caractéristiques (niveau de loyer au m<sup>2</sup>).

Les conditions d'une aide à la mobilité prise en charge par le bailleur sont définies par décret.

Le locataire ayant refusé trois offres de relogement faites par le bailleur en application du premier alinéa et respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. Le délai est porté à dix-huit mois en cas de décès d'une personne handicapée à la charge du locataire.

L'alinéa précédent n'est pas applicable aux locataires âgés de plus de soixante-cinq ans.

- En cas de sous-occupation

En cas de sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2, le bailleur propose au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1.

Le loyer principal du nouveau logement doit être inférieur à celui du logement d'origine. Le logement proposé devra avoir les mêmes caractéristiques (niveau de loyer au m<sup>2</sup>).

Les conditions d'une aide à la mobilité prise en charge par le bailleur sont définies par décret.

Dans les logements situés dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, le locataire ayant refusé trois offres de relogement, faites par le bailleur en application du premier alinéa du présent article et respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la même loi ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

L'alinéa précédent n'est pas applicable aux locataires âgés de plus de soixante-cinq ans, aux locataires présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap et, selon des modalités définies par décret, aux locataires présentant une perte d'autonomie physique ou psychique, ou ayant à leur charge une personne présentant une telle perte

d'autonomie. Il ne s'applique pas non plus aux logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Ces dispositions demeurent non applicables aux locataires bénéficiant de cet avantage et résidant, au plus tard le 31 décembre 2014, dans les quartiers classés en zones urbaines sensibles qui n'auront pas été classés, à compter du 1er janvier 2015, en quartiers prioritaires de la politique de la ville.

#### **6) Amélioration de la mixité sociale (tout réservataires confondus)**

Selon les cas de figure, la fiche peuplement peut indiquer aux réservataires la demande d'AB-Habitat orientée pour obtenir des candidats dont les ressources sont supérieures à 60% tout en étant inférieures à 100% du plafond d'attribution lorsque la cage d'escalier dans laquelle le logement va se libérer comporte soit :

- Un taux d'allocataire supérieur au taux moyen d'APL de la coopérative (+ de 41% en août 2022)
- Une majorité de locataires avec des ressources inférieures à 60% du plafond d'attribution (50% et plus)

Si le réservataire n'est pas en mesure de satisfaire la demande, il transmet ses candidatures en sachant qu'au titre de l'article 83 de la loi 3DS, la CALEOL peut les refuser au motif qu'elles ne sont pas conformes avec le souhait de rééquilibrer la mixité sociale de la cage d'escalier, de la résidence ou du quartier.

Art 84 : « Dans une résidence à enjeu prioritaire de mixité sociale identifiée dans la convention intercommunale d'attribution prévue à l'article L. 441-1-6 du présent code, le fait pour un ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'accentuer la fragilité en matière d'occupation sociale de la résidence peut constituer un motif de refus pour l'obtention d'un logement social dans cette résidence. Dans ce cas, le premier logement social vacant situé hors d'une résidence à enjeu prioritaire de mixité sociale dans le périmètre de la convention intercommunale et adapté à la situation du ménage doit lui être proposé. Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères permettant d'identifier ces ménages. »

Les réservataires ayant intérêt à conserver, voir améliorer la mixité sociale des résidences et des quartiers, ont la possibilité d'échanger un logement pour lequel ils se trouvent en difficulté de peuplement avec un autre logement du parc de AB-Habitat lorsqu'il est disponible dans le délai d'instruction mentionné ci-dessus.

AB-Habitat veillera à chercher sur le logement, objet de l'échange, des candidatures, en lien ou non avec la commune, permettant de conserver, voire d'améliorer la mixité sociale.

#### **7) Dispositions permettant à la CALEOL de ne pas tenir compte de l'ancienneté de la demande.**

- Lorsqu'une demande de mutation est appuyée par le service contentieux de AB-Habitat pour éviter que le locataire se retrouve en dette et dans l'impossibilité de la régler ou est en dette dont le règlement sera favorisé par une mutation vers un logement moins onéreux.
- Lorsque la demande traite d'un cas de violence intrafamiliale avéré.
- Lorsque la mutation est consécutive à un trouble de voisinage grave subi par le demandeur et confirmé par les services de AB-Habitat ou un trouble à l'ordre public. Le caractère « mise en danger » du demandeur ou l'un des membres de sa famille sera à prendre en compte par la CALEOL.
- Lorsque la mutation est en lien avec une opération de démolition ou à la suite d'une avarie importante sur le logement (incendie, DDE, péril, ...)
- Lorsque l'attribution est proposée à une famille dont l'un des membres présente un handicap avéré.

- Lorsqu'une mutation est proposée à une famille dont l'un des membres présente un handicap avéré et pour laquelle, le service ingénierie sociale, n'est pas en mesure d'apporter une solution technique pour son maintien dans son logement actuel.
- Le traitement des situations de sous-occupation telle que définie par les articles L 442-3-1 et L621-2 du CCH.
- Lorsque la demande émane d'un accédant social qui a acheté son bien à AB-Habitat
- Lorsque l'attribution ou la mutation sont traitées pour un logement financé en PLS ou PLI

## 8) Rappel de la définition légale du public prioritaire

### Article L441-1

#### Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 70 (V)

Le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 441-2-9 détermine les conditions dans lesquelles les logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par ceux-ci sont attribués par ces organismes. Pour l'attribution des logements, ce décret prévoit qu'il est tenu compte notamment du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail, de la mobilité géographique liée à l'emploi et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs. Le niveau des ressources tient compte, le cas échéant, du montant de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial auxquelles le ménage peut prétendre et des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes. Il est également tenu compte, pour l'attribution d'un logement, de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

Lorsque le demandeur de logement est l'un des conjoints d'un couple en instance de divorce, cette situation étant attestée par une ordonnance de non-conciliation ou, à défaut, par une copie de l'acte de saisine du juge aux affaires familiales dans les conditions prévues au code de procédure civile, ou lorsque ce demandeur est dans une situation d'urgence attestée par une décision du juge prise en application de [l'article 257 du code civil](#) ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code, ou lorsque ce demandeur est une personne qui était liée par un pacte civil de solidarité dont elle a déclaré la rupture au greffe du tribunal d'instance, les seules ressources à prendre en compte sont celles du requérant. Cette disposition est également applicable aux personnes mariées, liées par un pacte civil de solidarité ou vivant maritalement lorsque l'une d'elles est victime de violences au sein du couple attestées par le récépissé du dépôt d'une plainte par la victime. Les ressources du demandeur engagé dans une procédure de divorce par consentement mutuel peuvent être évaluées de la même manière, à titre transitoire et pour une période de cinq ans à compter de la promulgation de la [loi n° 2014-366 du 24 mars 2014](#) pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, lorsque la procédure de divorce est attestée par un organisme de médiation familiale. Dans ces cas, la circonstance que le demandeur bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple ne peut faire obstacle à l'attribution d'un logement. Si une demande a été déposée par l'un des membres du couple avant la séparation et qu'elle mentionnait l'autre membre du couple parmi les personnes à loger, l'ancienneté de cette demande est conservée au bénéfice de l'autre membre du couple lorsqu'il se substitue au demandeur initial ou lorsqu'il dépose une autre demande dans le cas où le demandeur initial maintient sa propre demande.

En sus des logements attribués à des personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3, les logements mentionnés au premier alinéa du présent article sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes :

- a) Personnes en situation de handicap, au sens de l'article [L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles](#) ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- c) Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- g) Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code ;
- h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article [L. 121-9](#) du code de l'action sociale et des familles ;
- i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles [225-4-1 à 225-4-6](#) et [225-5 à 225-10](#) du code pénal ;
- j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Les décisions favorables mentionnées à l'article L. 441-2-3 et les critères de priorité prévus au présent article sont pris en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux.

Les réservataires de logements sociaux et les bailleurs rendent publics les conditions dans lesquelles ils procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont examinées par les commissions mentionnées à l'article L. 441-2, ainsi qu'un bilan annuel, réalisé à l'échelle départementale, des désignations qu'ils ont effectuées.

Pour l'appréciation des ressources du demandeur, les processus de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux prennent en compte le montant de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial auxquelles le ménage peut prétendre et appliquent la méthode de calcul du taux d'effort prévue par décret.

Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, la convention intercommunale d'attribution ou, pour la commune de Paris, la convention d'attribution mentionnée à l'article L. 441-1-6 et les accords collectifs mentionnés aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 déterminent les conditions dans lesquelles les critères de priorité prévus au présent article sont pris en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux.

Sur le territoire des établissements publics de coopération intercommunale tenus de se doter d'un programme local de l'habitat en application du dernier alinéa du IV de l'article L. 302-1 ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, de la commune de Paris et des établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, au moins 25 % des attributions annuelles,

suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sont consacrées :

-à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du représentant de l'Etat dans le département. Ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale ou, en Ile-de-France, sur le territoire de la région, enregistrés dans le système national d'enregistrement ;

-ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Ce taux peut être, le cas échéant, adapté, compte tenu de la situation locale, par les orientations en matière d'attributions mentionnées à l'article L. 441-1-5 approuvées par l'établissement public de coopération intercommunale, l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou la commune de Paris et par le représentant de l'Etat dans le département. Il est révisé tous les trois ans en fonction de l'évolution de la situation locale.

La convention intercommunale d'attribution ou, pour la commune de Paris, la convention d'attribution mentionnée à l'article L. 441-1-6 fixe, en tenant compte de l'occupation sociale de leur patrimoine respectif et afin de favoriser la mixité sociale dans l'ensemble du parc concerné, la répartition entre les bailleurs sociaux des attributions à réaliser sous réserve que le taux applicable au territoire concerné soit globalement respecté. L'atteinte de ces objectifs fait l'objet d'une évaluation annuelle présentée à la conférence intercommunale du logement ou, pour la commune de Paris, la conférence du logement, mentionnée à l'article L. 441-1-5.

Les bailleurs peuvent adapter leur politique des loyers pour remplir les objectifs de mixité définis au présent article.

Lorsque l'objectif d'attribution fixé pour chaque bailleur n'est pas atteint, le représentant de l'Etat dans le département procède à l'attribution aux publics concernés d'un nombre de logements équivalent au nombre de logements restant à attribuer sur les différents contingents.

Le Gouvernement publie annuellement des données statistiques relatives à l'application des vingtième à vingt-troisième alinéas du présent article à l'échelle de chaque établissement public de coopération intercommunale concerné, de la commune de Paris et de chaque établissement public territorial de la métropole du Grand Paris.

Le décret mentionné au premier alinéa fixe les conditions dans lesquelles le maire de la commune d'implantation des logements est consulté sur les principes régissant ces attributions et sur le résultat de leur application.

Ce décret détermine également les limites et conditions dans lesquelles les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, contracter des obligations de réservation pour les logements mentionnés au premier alinéa, lors d'une mise en location initiale ou ultérieure. Lorsque ces conventions de réservation ne respectent pas les limites prévues au présent alinéa, elles sont nulles de plein droit. Au moins un quart des attributions annuelles de logements réservés par une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales est destiné aux personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 ou, à défaut, aux personnes

prioritaires en application du présent article. En cas de manquement à cette obligation, le représentant de l'Etat dans le département procède à l'attribution aux publics concernés d'un nombre de logements équivalent au nombre de logements restant à attribuer. Ces attributions s'imputent sur les logements réservés par la collectivité territoriale ou le groupement de collectivités territoriales concerné.

Il fixe les conditions dans lesquelles ces conventions de réservation sont conclues, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, accordés par une commune ou un établissement public de coopération intercommunale. Il prévoit que ces obligations de réservation sont prolongées de cinq ans lorsque l'emprunt contracté par le bailleur et garanti par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale est totalement remboursé.

Il détermine également les limites et conditions de réservation des logements par le représentant de l'Etat dans le département au profit des personnes prioritaires, notamment mal logées ou défavorisées. En cas de refus de l'organisme de loger le demandeur, le représentant de l'Etat dans le département qui l'a désigné procède à l'attribution d'un logement correspondant aux besoins et aux capacités du demandeur sur ses droits de réservation.

Dans les conventions de réservation mentionnées au présent article, en cours à la date de publication de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ou signées à compter de cette date, et conclues pour des logements situés dans les zones mentionnées au premier alinéa du I de [l'article 17](#) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la [loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#), le délai dans lequel le réservataire propose un ou plusieurs candidats à l'organisme propriétaire des logements ne peut excéder un mois à compter du jour où le réservataire est informé de la vacance du logement. Le présent alinéa est d'ordre public.

Au moins un quart des attributions annuelles de logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué est destiné aux personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 ou, à défaut, aux personnes prioritaires en application du présent article. En cas de manquement d'un bailleur social à cette obligation, le représentant de l'Etat dans le département procède à l'attribution aux publics concernés d'un nombre de logements équivalent au nombre de logements restant à attribuer. Ces attributions s'imputent sur les logements non réservés ou sur ceux dont dispose le bailleur à la suite de l'échec de l'attribution à un candidat présenté par un réservataire.

Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application du présent article sont révisés chaque année en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers mentionné à l'article 17-1 de la [loi n° 89-462 du 6 juillet 1989](#) tendant à améliorer les rapports locatifs dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

## 9) ANNEXE

### LISTE DES PIÈCES JUSTIFICATIVES POUR L'INSTRUCTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL (ARTICLE R. 441-2-4 DU [CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION](#))

Les documents produits peuvent être des copies des documents originaux.

I. - Pièces obligatoires attestant de l'identité et de la régularité du séjour du demandeur qui doivent être produites par le demandeur pour l'enregistrement de la demande de logement social

- a) Pièce d'identité (carte nationale d'identité, passeport) du demandeur ;
- b) Le cas échéant, jugement de tutelle ou de curatelle ;
- c) Pour les citoyens de l'Union européenne, les ressortissants d'un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou de la Confédération suisse, les pièces nécessaires à la vérification du respect des conditions exigées pour bénéficier d'un droit de séjour sur le fondement des articles [L. 121-1](#) et [L. 122-1](#) du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile ;
- d) Pour les citoyens de l'Union européenne soumis à des mesures transitoires par le traité d'adhésion à l'Union européenne de l'Etat membre dont ils sont ressortissants et exerçant une activité professionnelle, la justification d'un droit au séjour attesté par l'un des titres de séjour mentionnés par l'arrêté pris en application de l'[article R. 441-1 \(1°\) du code de la construction et de l'habitation](#) ;
- e) Pour les personnes de nationalité étrangère autres que celles visées aux c et d l'un des titres de séjour mentionnés par l'arrêté pris en application de l'[article R. 441-1 \(1°\) du code de la construction et de l'habitation](#).
- f) Les demandeurs authentifiés par le processus de vérification de l'identité « France Connect », lors du dépôt de leur demande sur le portail grand public, ne sont pas tenus de fournir leur pièce d'identité.

II. - Pièces obligatoires qui doivent être produites par le demandeur et toute autre personne majeure ou mineure appelée à vivre dans le logement pour l'instruction

A. - Les pièces attestant de l'identité et de la régularité du séjour pour chacune des personnes majeures ou mineures à loger

- a) Les pièces mentionnées au I de la présente annexe ;
- b) Pour les enfants mineurs, le livret de famille ou l'acte de naissance ;
- c) Pour les membres de famille des ressortissants visés au c et au d du I, lorsqu'ils possèdent la nationalité d'un Etat tiers, la justification d'un droit au séjour attesté par l'un des titres de séjour mentionnés par l'arrêté pris en application de l'[article R. 441-1 \(1°\) du code de la construction et de l'habitation](#) ;
- d) Pour les réfugiés ou les bénéficiaires de la protection subsidiaire, l'attestation provisoire relative à la composition familiale prévue à l'[article L. 751-3 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile](#).

B. - Revenu fiscal de référence des personnes appelées à vivre dans le logement (personnes considérées comme vivant au foyer au sens de l'[article L. 442-12 du code de la construction et de l'habitation](#))

Il s'agit du revenu pris en compte pour déterminer le respect des plafonds de ressources applicables pour l'accès au logement social. Les documents rédigés en langue étrangère doivent être traduits en français et les revenus convertis en euros.

- a) Avis d'imposition indiquant le revenu fiscal de référence de l'année N-2 pour toutes les personnes appelées à vivre dans le logement ou à défaut avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu ou à défaut document de taxation ;
- b) Lorsque tout ou partie des revenus perçus l'avant-dernière année (N-2) n'a pas été imposé en France mais dans un autre Etat ou territoire, il conviendra de produire un avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet Etat ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet Etat ou territoire ;
- c) Si l'avis d'imposition, français ou étranger, comporte les revenus des deux membres du couple marié ou

pacsé, les seuls revenus du demandeur peuvent être pris en compte dans les situations et à condition de fournir les pièces suivantes :

- Divorce intervenu postérieurement : jugement de divorce ou de la convention homologuée en cas de divorce par consentement mutuel  
dissolution du PACS : mention de la dissolution dans l'acte de naissance ;
- Instance de divorce : ordonnance de non-conciliation ou, à défaut, copie de l'acte de saisine du juge aux affaires familiales dans les conditions prévues au [code de procédure civile](#) ou, lorsque c'est un divorce par consentement mutuel, justificatif d'un avocat attestant que la procédure est en cours, ou, en cas de situation d'urgence, décision du juge prise en application de l'[article 257 du code civil](#) ou ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code ;
- Séparation d'un couple pacsé : récépissé d'enregistrement de la déclaration de rupture à l'officier de l'état civil ou au notaire instrumentaire ;
- Violence au sein du couple : production du récépissé du dépôt d'une plainte par la victime ;
- Décès du conjoint intervenu postérieurement : production du certificat de décès ou du livret de famille.

d) En cas d'impossibilité justifiée de se procurer un document mentionné au a ou au b, la présentation d'une attestation d'une autre administration compétente concernant la même année ou, le cas échéant, du ou des employeurs, pourra être admise.

e) Les revenus imposables perçus au titre de la dernière année civile ou au cours des douze derniers mois précédant la date de la signature du contrat de location sont pris en compte à la demande du ménage requérant, qui justifie que ses revenus sont inférieurs d'au moins 10 % aux revenus mentionnés sur les documents mentionnés au a ou b. Le demandeur est tenu d'apporter les justificatifs nécessaires à l'organisme bailleur qui doit s'assurer par tous moyens appropriés, à l'exception d'attestations sur l'honneur, du montant des revenus déclarés par le ménage.

f) Les demandeurs qui ne sont pas tenus de faire une déclaration de revenus pourront voir leurs ressources évaluées sur la base des revenus perçus depuis les douze derniers mois démontrées par tous moyens de preuve, en particulier les documents prévus à la rubrique ci-dessous intitulée « montant des ressources mensuelles », à l'exception d'attestations sur l'honneur.

Cas particuliers :

g) Français établis à l'étranger rentrés en France en situation d'indigence attestée : l'examen des ressources s'effectue sur la base de l'attestation de situation d'indigence visée par le ministère des affaires étrangères ;

h) Les titulaires d'une protection internationale accordée par l'Office français de protection des réfugiés et apatrides (OFPRA) ou la Cour nationale du droit d'asile (CNDA) (réfugiés, bénéficiaires de la protection subsidiaire et apatrides) qui ne peuvent produire un avis d'imposition français ont uniquement à justifier des ressources perçues après la date de leur entrée sur le territoire français, indiquée sur leur récépissé constatant la reconnaissance d'une protection internationale ou sur leur carte de résident ou leur carte de séjour temporaire. Les personnes bénéficiaires de la protection subsidiaire justifieront de leur statut en fournissant la décision de l'OFPRA ou de la CNDA les concernant. Les ressources pourront être évaluées sur la base des revenus perçus depuis les douze derniers mois ou, le cas échéant, depuis l'entrée sur le territoire, démontrées par tous moyens de preuve, en particulier les documents prévus à la rubrique ci-dessous « montant des ressources mensuelles », à l'exception d'attestation sur l'honneur ;

i) Les demandeurs qui, du fait notamment de leur date d'entrée récente sur le territoire, justifient ne pouvoir produire ni d'avis d'imposition français ni un document équivalent pourront voir leurs ressources évaluées dans les mêmes conditions qu'au h. Les documents rédigés en langue étrangère doivent être traduits en français.

III. - Pièces complémentaires que le service instructeur peut demander

Situation familiale :

Document attestant de la situation indiquée :

- Marié(e) : livret de famille ou document équivalent démontrant le mariage ;
- Pacte civil de solidarité (PACS) : attestation d'enregistrement du PACS ;
- Enfant attendu : certificat médical de grossesse attestant de la grossesse.

Situation professionnelle :

Un document attestant de la situation indiquée :

Mêmes documents que ceux justifiant du montant des ressources mensuelles (rubrique suivante), sauf si les cases cochées dans le formulaire sont :

- Étudiant : carte d'étudiant ;
- Apprenti : contrat de travail ;
- Autres situations : toute pièce établissant la situation indiquée ;
- Reprise d'une activité après une période de chômage de longue durée : carte de demandeur d'emploi ou attestation de situation et tout document attestant de la reprise d'une activité ;
- Assistant maternel ou familial (profession du demandeur ou de son conjoint) : agrément.

Montant des ressources mensuelles :

Tout document justificatif des revenus perçus pour toutes les personnes appelées à vivre dans le logement :

- S'il est disponible, dernier avis d'imposition reçu ou à défaut avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu ou à défaut document de taxation ;
- Salarié : bulletins de salaire des trois derniers mois ou attestation de l'employeur ;
- Non-salarié : dernier bilan ou attestation du comptable de l'entreprise évaluant le salaire mensuel perçu ou tout document comptable habituellement fourni à l'administration ;
- Retraite ou pension d'invalidité : notification de pension ;
- Allocation d'aide au retour à l'emploi : avis de paiement ;
- Indemnités journalières : bulletin de la sécurité sociale ;
- Pensions alimentaires reçues : extrait de jugement ou autre document démontrant la perception de la pension ;
- Prestations sociales et familiales (allocation d'adulte handicapé, revenu de solidarité active, allocations familiales, prestation d'accueil du jeune enfant, prime d'activité, allocation journalière de présence parentale, allocation d'éducation d'enfant handicapé, complément familial, allocation de soutien familial...) : attestation de la Caisse d'allocations familiales (CAF)/Mutualité sociale agricole (MSA), allocation de solidarité aux personnes âgées ;
- Étudiant boursier : avis d'attribution de bourse.

Logement actuel :

Un document attestant de la situation indiquée :

- Locataire : bail et quittance ou, à défaut de la quittance, attestation du bailleur indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges ou tout moyen de preuve des paiements effectués ;
- Hébergé chez parents, enfants, particulier : attestation de la personne qui héberge ;
- En structure d'hébergement, logement-foyer ou résidence hôtelière à vocation sociale ou appartement de coordination thérapeutique ou résidence universitaire ou étudiante ou logement de fonction, notamment : attestation du gestionnaire ou de l'employeur qui indique la fin de la mise à disposition du logement de fonction ;
- Camping, hôtel : reçu ou attestation d'un travailleur social, d'une association ou certificat de domiciliation ;
- Sans-abri, habitat de fortune, bidonville : attestation d'un travailleur social, d'une association ou certificat de domiciliation ;
- Propriétaire : acte de propriété, plan de financement.

- Logement non décent : document établi par un service public, un travailleur social, un professionnel du bâtiment ou une association ayant pour objet l'insertion ou le logement, photos, copie du jugement d'un tribunal statuant sur l'indécence du logement, d'une attestation de la CAF/MSA ou autre document démontrant l'indécence du logement ;
- Logement indigne : en cas de local impropre à l'habitation, local sur-occupé du fait du logeur, local dangereux en raison de l'utilisation, local insalubre présentant ou non un danger imminent, présence de plomb, risque de sécurité dans un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, bâtiment menaçant ruine, risque pour la sécurité des équipements communs dans un immeuble collectif à usage d'habitation. Ces situations sont attestées par une décision administrative (arrêté du préfet, du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale, mise en demeure ou fermeture administrative), un jugement du tribunal, une attestation de la CAF ou de la MSA, ou tout autre document établi par un service public, un travailleur social, un professionnel du bâtiment ou une association ayant pour objet l'insertion ou le logement démontrant la situation d'indignité, photos.
- Logement repris ou mis en vente par son propriétaire : lettre de congé du propriétaire ou jugement prononçant la résiliation du bail ;
  - coût du logement trop élevé : quittance ou autre document démontrant les dépenses affectées au logement ;
- procédure d'expulsion : commandement de payer ou assignation à comparaître ou jugement prononçant l'expulsion ou commandement de quitter les lieux ;
  - violences familiales : situation d'urgence attestée par une décision du juge prise en application de [l'article 257 du code civil](#) ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales ou récépissé de dépôt de plainte ;
- Handicap et perte d'autonomie : carte mobilité inclusion invalidité ou carte d'invalidité pour les personnes qui en sont titulaires à titre définitif ; décision d'attribution d'un droit ou d'une prestation par une commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées ; décision d'attribution d'une pension d'invalidité par un organisme de sécurité sociale ; décision d'attribution de l'allocation personnalisée d'autonomie (APA) ;
- Raisons de santé : certificat médical ;
- Divorce : jugement de divorce ou convention homologuée en cas de divorce par consentement mutuel ; Précision AB-Habitat : en cas de séparation d'un couple non-marié, ni pacsé, fourniture d'une convention parentale en droit de visite ou en garde alternée, homologuée par le Juge aux Affaires Familiales
- Dissolution du PACS : mention de la dissolution dans l'acte de naissance ;
- en instance de divorce : ordonnance de non-conciliation ou, à défaut, copie de l'acte de saisine du juge aux affaires familiales dans les conditions prévues au [code de procédure civile](#) ou, lorsque c'est un divorce par consentement mutuel, justificatif d'un avocat attestant que la procédure est en cours.
- Rapprochement familial : attestation de dépôt de demande s'il s'agit d'un regroupement familial ;
- Mutation professionnelle : attestation de l'employeur actuel ou futur ;
- Accédant à la propriété en difficulté : plan d'apurement de la dette ; démarches en cours attestées par un travailleur social ou une association ou autre document démontrant les difficultés ;
- Rapprochement du lieu de travail : pièce justifiant de la localisation de l'emploi actuel ou futur.

Situation patrimoniale : déclaration sur l'honneur concernant le patrimoine afin de permettre l'estimation des aides personnelles au logement qui pourraient être obtenues.