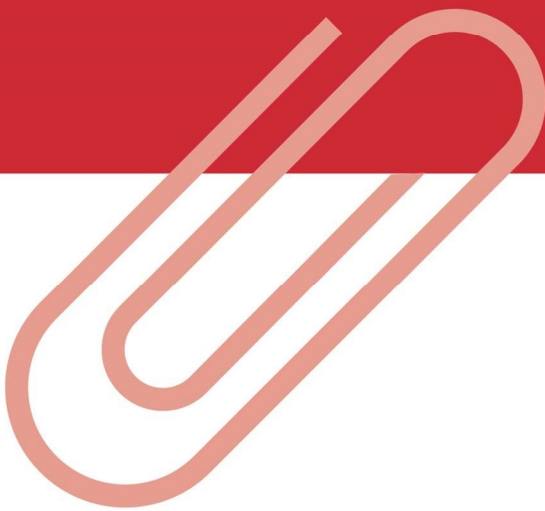


Bilan des commissions d'attributions de logements



Exercice 2021

Habitat social français

Entreprise sociale pour l'habitat
au capital de 79 040€

RCS PARIS B 308 455 468

Siège social : 11-13 avenue de la Porte d'Italie
75013 Paris

Bureaux : 11-13 rue de Domrémy, 75013 Paris

1. BILAN DE L'ACTIVITE DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS

1.1 Bilan de l'activité des commissions d'attributions de logements

1.1.1 Activité des commissions d'attributions de logement

L'entreprise a mis en place trois commissions d'attributions de logement et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) : deux pour le patrimoine d'**hsf** (rive droite et rive gauche), une pour le patrimoine de la RIVP agence Jeanne d'Arc. Ces commissions se réunissent, sauf insuffisance de dossiers, toutes les deux semaines le jeudi après-midi, à la suite les unes des autres. Leur composition est conforme à la réglementation, et inclut notamment un administrateur représentant des locataires par commission.

Dans un objectif d'équité et de transparence, le règlement intérieur des commissions modifié et la charte des attributions d'**hsf** prévoient en outre que les dossiers soient présentés de manière anonyme et les commissions ouvertes au public depuis mars 2019.

La crise sanitaire avait forcé la tenue des CALEOL à distance, via les outils de visioconférence ou audioconférence. Une fois les obligations strictes levées, **hsf** a poursuivi cette possibilité et mis en place la tenue des CALEOL en mixte : présence et visioconférence ou audio au choix des membres de la CALEOL. Cela permet davantage de souplesse, d'avantage de présence des membres et a permis de respecter les mesures de jauge de salles de réunions qui pouvait être limitantes lors des pics de la covid-19.

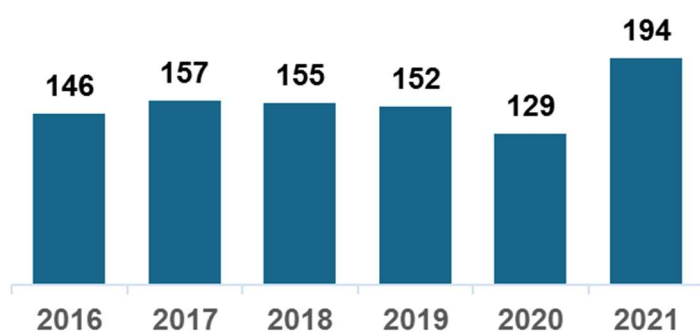
En 2021, Les commissions d'attribution de logements d'**hsf** se sont réunies à 55 reprises et se sont prononcées sur 290 candidatures, pour 258 décisions d'attributions, 32 refus et 23 désistements avec un total de 242 attributions signées.

Parmi ces chiffres, 28 commissions, 13 refus et 48 contrats signés concernent la RIVP agence Jeanne d'Arc. Les chiffres et commentaires qui suivent portent sur les seules attributions sur le patrimoine propriété d'**hsf**.

Activité des commissions d'attribution de logement en 2021

| | hsf | hsf rive droite | hsf rive gauche | RIVP JA | Total |
|--|------------|-----------------|-----------------|-----------|------------|
| Nombre de réunions | 27 | 27 | 24 | 28 | 55 |
| Nombre d'attributions prononcées par la CAL | 207 | 148 | 59 | 51 | 258 |
| Nombre de refus d'attributions par la CAL | 19 | 12 | 7 | 13 | 32 |
| Nombre de refus des candidats désignés par la CAL | 17 | 10 | 7 | 6 | 23 |
| Rang 1 n'ayant pas signé suite accord CAL | 16 | 10 | 6 | 6 | 22 |
| Rang 2 n'ayant pas signé suite désistement rang 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| Nombre d'attributions donnant lieu à un contrat signé | 194 | 140 | 54 | 48 | 242 |

Nombre d'attributions donnant lieu à un contrat signé



Le nombre d'attributions évalué à 194, est en forte hausse par rapport aux années précédentes.

Les décisions de refus d'attributions par la CALEOL sont au nombre de 19. Celles-ci sont dues majoritairement à des dossiers incomplets (12 dossiers incomplets, 5 revenus supérieurs aux plafonds, 2 taux d'effort trop élevé).

Malgré le fait que les visites de logements sont toujours réalisées

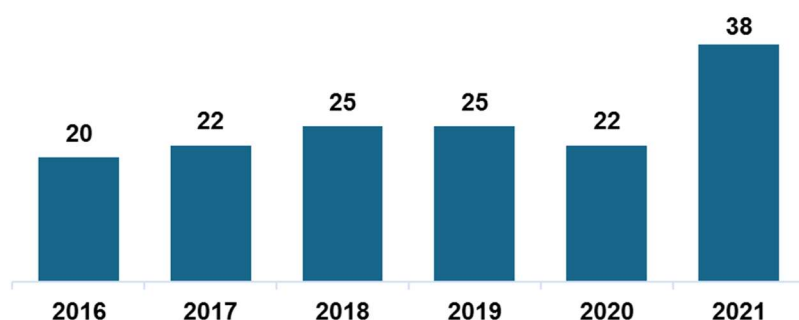
avant la CALEOL et que seuls les candidats ayant accepté le logement sont présentés en CALEOL, 16 candidats se sont désistés après la CALEOL (17 en 2020 et 8 en 2019).

Depuis le début de l'année 2008, la commission prononce systématiquement des attributions en rang 2 et rang 3 aux autres candidatures recevables de manière à offrir une solution rapide en cas de désistement du candidat retenu en rang 1.

1.1.2 Répartition des attributions en fonction des caractéristiques du ménage

1.1.2.1 Attributions au titre de l'accord collectif, des ménages désignés prioritaires au titre du droit au logement opposable (DALO) et des ménages prioritaires

Nombre d'attributions au profit des ménages reconnus prioritaires DALO



Le nombre d'attributions au profit des ménages reconnus prioritaires au profit du droit au logement opposables (DALO) sur le parc conventionné à Paris est en forte hausse avec 38 locataires, soit 29% des attributions sur le parc conventionné (contre 24% en 2020).

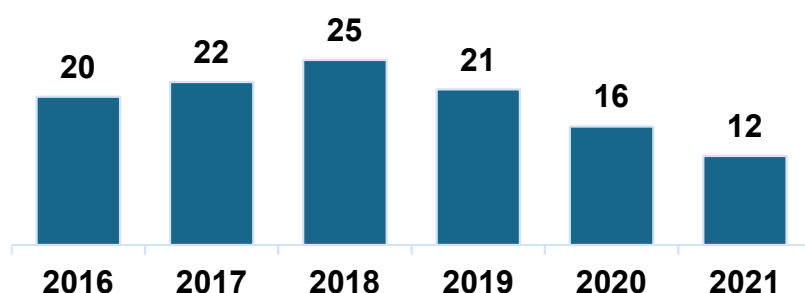
28 de ces ménages ont été désignés par le réservataire du logement (à hauteur de 13 ménages par la Préfecture et 12 par la Ville de Paris), 8 l'ont été par des collecteurs Action Logement dans le cadre de désignations uniques fléchées vers le public prioritaire.

Les attributions aux ménages prioritaires répondant aux critères de l'article L 441-1 sont au nombre de 84, soit 43,3% de nos attributions (dont 31 en résidence sociale ou foyer, 17 sans-abri ou vivants dans un abri de fortune, 27 hébergés par des tiers).

Cependant, l'objectif de logements attribués à des ménages relevant du 1^{er} quartile des demandeurs reste difficile à atteindre : 14 logements ont été attribués à ces locataires (dont les revenus par unité de consommation ne dépassent pas 1000 € par mois) en dehors des QPV et QVA, contre 10 en 2020 et 7 en 2019. Les ménages concernés se répartissent entre personnes seules (3 ménages), deux personnes (4 ménages) et familles de 3 à 6 personnes (6 ménage). Ces attributions représentent 10,7% des attributions sur le parc conventionné.

1.1.2.2 Échanges de logements

Nombre d'échanges de logements au profit de locataires d'hsf

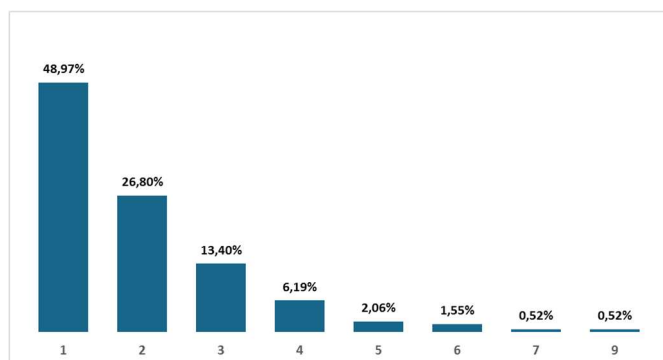


12 échanges de logements ont été attribués au profit de locataires d'hsf, soit 8% des attributions. Est privilégiée dans le cadre de ces échanges internes à hsf la résolution des situations d'urgence sociale (sur-occupation lourde, adaptation du logement au handicap) et

les nécessités de libérations de logements dans le cadre d'opérations de créations de logements telles que des surélévations.

En outre, environ 27% des attributions sont prononcées au profit de locataires d'autres bailleurs du parc social, proposés par les réservataires.

Répartition des attributions par nombre de personnes



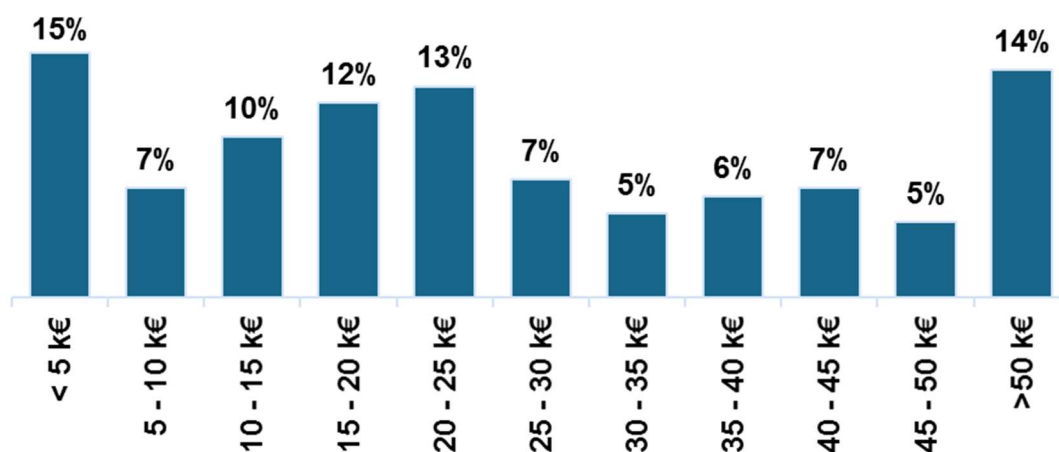
Les ménages s'étant vu attribuer un logement en 2021 avaient en moyenne 1,95 occupant (contre 1,91 en 2020 et 1,95 en 2019), avec 49% de personnes seules et 27% de ménages de deux personnes. Cette taille de famille est à rapprocher de la forte proportion de petits logements parmi le parc d'hsf et parmi ses attributions.

On peut également relever que 59% des attributions concernent les ménages dont le nombre d'occupants est exactement égal au nombre de pièces (61% en 2020).

1.1.2.3 Revenus des ménages

Le revenu fiscal de référence moyen, pris en compte pour l'appréciation des plafonds de ressources des ménages s'étant vu attribuer un logement en 2021, est de 27,7€. Cela correspond à une hausse importante par rapport aux 18,1€ de 2020. C'est un résultat qui peut étonner au regard de l'augmentation des attributions à des ménages relevant du DALO (29% en 2021 contre 24% en 2020).

Répartition des attributions 2021 par niveau de revenu fiscal de référence



La répartition des revenus fiscaux de référence montre que 63% des ménages ont un revenu fiscal de référence de moins de 30k€ (contre 84% en 2020) et 15% des attributions concernent des ménages qui ont des revenus inférieurs à 5 k€ (contre 19 % en 2020).

25% des attributions ont été faites à des ménages dont le revenu est supérieur à 40k€ (contre 5% en 2020). Ces attributions sont en partie liées à l'attribution de grands logements aux loyers élevés dont la recherche de locataire a mis du temps mais qui ont été attribués sur la deuxième partie de l'année 2021.

1.1.3 Répartition des attributions en fonction des caractéristiques du logement

1.1.3.1 Attributions par typologie de logement

Comme les années précédentes, la grande majorité des attributions concerne des petits logements (67% de F1 et F2). Ces logements, qui composent la moitié du parc d'hsf, présentent en effet un taux de rotation supérieur à la moyenne.

Répartition des attributions de logements par typologie

| Typologie | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|------------|------|------|------|------|------|------|
| F1 / F1BIS | 42% | 30% | 34% | 34% | 33% | 31% |
| F2 | 37% | 35% | 37% | 29% | 34% | 36% |
| F3 | 13% | 20% | 19% | 22% | 22% | 21% |
| F4 | 5% | 10% | 8% | 13% | 9% | 9% |
| F5 | 3% | 4% | 3% | 1% | 1% | 3% |
| F6 | 1% | 0% | 1% | 1% | 1% | 1% |

1.1.3.2 Attributions par catégorie de réservataire

Les contingents de réservation sont dispersés entre une dizaine de réservataires d'origine. Parmi ceux-ci, les principaux bénéficiaires des attributions en 2021 sont Action Logement, les administrations (ALPAF et Préfecture de Police principalement) ainsi que la Ville de Paris. Le contingent préfectoral, du fait d'un taux de rotation plus faible, représente lui 10% des attributions en 2021.

Évolution des attributions par catégorie de réservataire

| Désignataire | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-------------------|------|------|------|------|------|------|
| Action logement | 16% | 21% | 17% | 22% | 5% | 24% |
| Administrations | 54% | 34% | 41% | 26% | 43% | 27% |
| Mairies | 13% | 20% | 14% | 31% | 22% | 25% |
| Préfectures | 8% | 10% | 14% | 11% | 15% | 10% |
| Sans réservataire | 9% | 11% | 12% | 7% | 8% | 7% |
| Autres | 0% | 4% | 1% | 3% | 6% | 8% |

Tous contingents confondus, 43 logements ont été placés en désignation unique ou droits de suite dans le cadre de conventions de parc (dont 28 pour Action Logement, 8 pour La Poste, 7 pour l'ALPAF), contre 21 en 2020 et 24 en 2019.

1.1.3.3 Attributions par régime juridique

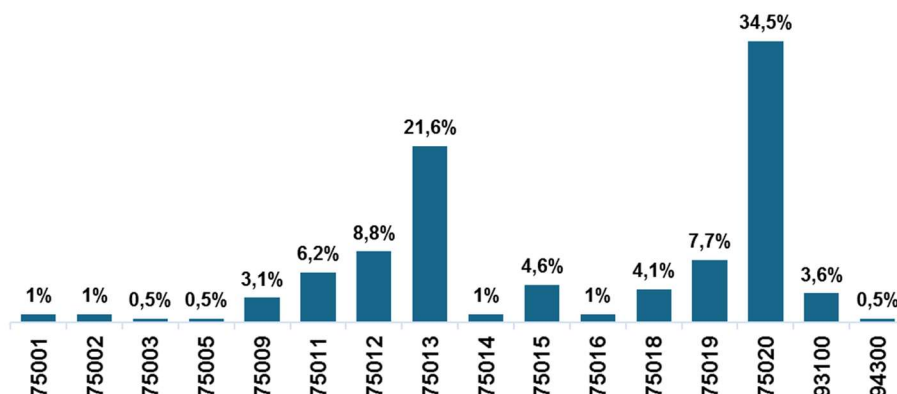
68% des attributions sont réalisées sur le parc conventionné, qui représente 72% des logements d'hsf. Comme les années précédentes, la grande majorité des attributions relève des catégories PLUS (43%) ou PLI (27%).

Répartition des attributions par régime juridique

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| PLAI & assimilés | 0% | 1% | 3% | 8% | 1% | 5% |
| PLUS & assimilés | 45% | 44% | 47% | 36% | 49% | 43% |
| PLS & assimilés | 10% | 11% | 10% | 19% | 19% | 20% |
| PLI et assimilés | 44% | 39% | 37% | 30% | 26% | 27% |
| LIBRE | 1% | 4% | 3% | 7% | 5% | 5% |
| <i>dont conventionnés</i> | <i>55%</i> | <i>56%</i> | <i>60%</i> | <i>63%</i> | <i>69%</i> | <i>68%</i> |
| <i>dont non conventionnés</i> | <i>45%</i> | <i>44%</i> | <i>40%</i> | <i>37%</i> | <i>31%</i> | <i>32%</i> |

1.1.3.4 Attributions par localisation

Répartition des attributions par localisation



La localisation des attributions suit celle du patrimoine. Le 20e, 19e et le 13e arrondissement représentent en cumul 64% des attributions tandis que les arrondissements du centre de Paris (1er à 11e) n'en représentent que 12%, principalement dans le 11e. 4,1% des attributions ont concerné les communes limitrophes de Paris (Montreuil et Vincennes).