

## MUTATIONS

# POLITIQUE D'ORIENTATION DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DE VAL D'OÏSE HABITAT

### Préambule

La Commission d'Attribution Logement et de l'examen de l'occupation des logements (C.A.L.E.O.L.) est une instance décisionnaire du processus d'attribution des logements sociaux de Val d'Oïse Habitat. Elle a pour objet d'attribuer nominativement chaque logement de l'Office ayant bénéficié de l'aide de l'État ou ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement (A.P.L.) et d'examiner l'occupation des logements de l'Office.

Elle attribue selon les réglementations en vigueur, les orientations d'attribution des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.) et conformément à la Politique d'Attribution des logements fixée par le Conseil d'Administration.

La commission d'attribution prendra les décisions dans le respect de :

- La transparence et l'égalité des chances des demandeurs
- La non-discrimination
- La mixité sociale des villes et des quartiers
- La vocation sociale de l'Office
- Soutenir le parcours résidentiel des ménages au sein du parc social

La politique d'attribution ainsi établie est susceptible d'être modifiée en fonction des ajouts ou modifications des orientations d'attribution des Etablissements publics de coopération intercommunale.

### Article 1 - Critères généraux d'attribution

Conformément à l'article L441 CCH, il est tenu compte pour l'attribution des logements :

- du patrimoine,
- de la composition familiale,
- 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
- de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs
- de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

### Article 2 - Conditions d'attribution



01/06/2020

Conformément à l'article R441-1 CCH, peuvent bénéficier d'une attribution de logement social :

- Les personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner sur le territoire à condition que les ressources de l'ensemble des personnes composant le ménage n'excèdent pas les plafonds réglementaires fixés par arrêté ;
- Les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale ;
- Les associations déclarées et certains établissements publics qui sous-louent les logements à des jeunes ou à des étudiants, dans certaines conditions ;
- Les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs compétences en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ;
- Les organismes déclarés ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap.

Certaines situations permettent de déroger aux plafonds de ressources :

<b>Mobilité résidentielle</b>			
Sous-occupation	L 442-3-1 CCH	sous occupation logement adapté (entre sur et sous occupation) et moins cher	De droit
Logement adapté handicap	L 442-3-2 CCH	logement adapté au handicap plus présence de la personne handicapée logement proposé moins cher	De droit
<b>Financement PLUS</b>			
Logement financés PLUS	R 331-12 CCH	10% des logements peuvent être occupés par des personnes dont les ressources peuvent être supérieures de 20% PLUS	De droit si : 30% des logements sont occupés par des personnes dont les ressources sont inférieurs 60% PLUS
<b>Arrêté Préfectoral</b>			
	R 441-1-1 CCH		Demande Arrêté préfectoral qui va définir le plafond dérogatoire applicable et indiquer la durée de la délégation

### **Article 3 - Publics prioritaires**

La Loi définit la liste des publics qui doivent prioritairement bénéficier d'une attribution de logement

En sus des logements attribués à des personnes bénéficiant d'une décision favorable de la



01/06/2020

commission de médiation DALO, les logements sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes :

- a) Personnes en situation de handicap ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique
- 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 PACS justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires et personnes menacées de mariage forcé. Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords
- h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle
- i) Personnes victimes d'infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme
- 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.

01/06/2020

Les critères ci-dessus font l'objet de précisions par l'Article L441-1 du CCH. Les justificatifs permettant aux demandeurs de bénéficier d'un caractère prioritaires sont définies par la convention intercommunale d'attribution ou à défaut par les accords collectifs départementaux.

Le caractère prioritaire du ménage peut être apprécié par une décision de la commission de médiation DALO, par la convention intercommunale d'attribution, par l'accord collectif intercommunal ou le PDALHPD. La CALEOL également établir le caractère prioritaire si les caractéristiques du ménage répondent bien aux critères ci-dessus.

#### **Article 4 - Engagements quantitatifs d'attribution**

La commission d'attribution devra tenir compte et respecter les engagements quantitatifs d'attribution que Val d'Oise Habitat est tenue de remplir, notamment au titre :

- **Convention d'utilité sociale (2019-2024)**

La convention d'utilité sociale (CUS) est établie entre Val d'Oise Habitat et l'Etat. Elle contient des indicateurs à remplir. Un bilan est à fournir à l'Etat et peut faire l'objet de sanctions.

Val d'Oise Habitat s'est engagé dans la CUS sur les indicateurs suivant :

1. Pourcentage de mutations

<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<b>10%</b>	<b>11%</b>	<b>12%</b>	<b>13%</b>	<b>14%</b>	<b>15%</b>

2. Pourcentage d'attributions + baux signés à des personnes du 1<sup>er</sup> quartile ou NPNRU hors QPV

25% par Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI)

3. Pourcentage d'attribution à des personnes reconnues public prioritaire

25% par Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI)

4. Pourcentage d'attribution à des personnes dont le relogement a été reconnu prioritaire et urgent au titre du DALO

33% par Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI)

- **DALO et publics prioritaires**



01/06/2020

25% des décisions d'attribution annuelles de logements non réservés de l'Office ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué sont destinées aux personnes bénéficiant d'une décision favorable commission de médiation DALO ou à défaut, aux personnes prioritaires au sens de l'article L441-1 CCH.

Dans chaque Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI) une adaptation de cet objectif peut être faite pour tenir compte du contexte local.

- **Mixité sociale**

25 % des décisions d'attribution annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), sont consacrées aux ménages défavorisés définis par arrêté ministériel (1<sup>er</sup> quartile) ou à des personnes relogées au titre de la nouvelle politique de rénovation urbaine (NPNRU)

50% des décisions d'attribution dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), doivent être proposées à des demandeurs autres que les ménages défavorisés définis par arrêté ministériel (1<sup>er</sup> quartile)

Dans chaque Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) une adaptation de cet objectif peut être faite pour tenir compte du contexte local.

### **Article 5 : Orientations des Etablissements publics de coopération intercommunale et engagements quantitatifs des attributions**

- Etablissements publics de coopération intercommunale

Val d'Oise Habitat possède des logements sur les E.P.C.I. suivants :

- Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise
- Communauté d'agglomération de Plaine Vallée
- Communauté d'agglomération de Deux Rives de Seine
- Communauté d'agglomération du Val Parisis
- Communauté d'agglomération de Roissy Pays de France
- Communauté d'agglomération de Saint Germain Boucles de Seine
- Communauté de communes de Carnelle – Pays de France
- Communauté de communes de la vallée de l'Oise et des Trois Forêts
- Communauté de communes du Haut Val d'Oise
- Communauté de communes Thelloise
- Communauté de communes du Vexin Val de Seine
- Métropole du Grand Paris – Territoire Boucle Nord de Seine

Ces établissements publics de coopération intercommunale (E.P.C.I.) ont mis ou vont mettre en place une Conférence Intercommunale du logement (C.I.L.) qui a ou va valider des orientations d'attribution.

Ces orientations sont opposables à Val d'Oise Habitat et à sa C.A.L.E.O.L.



- Orientations stratégiques
  - C.A. de Saint-Germain Boucles de Seine

Orientation 1 : Etre collectivement vigilants à ce que les attributions contribuent à générer/ préserver/ restaurer des équilibres générationnels et sociaux au sein des résidences du parc locatif social (mise en œuvre des objectifs réglementaires QPV et hors QPV, présence binôme CASGBS / commune en CALEOL, outil d'observation à l'échelle des résidences).

Orientation 2 : Réaffirmer le rôle du parc social dans l'accueil d'une diversité de profils de ménages (mise en œuvre des 25% de publics prioritaires et faciliter la commercialisation des PLS et PLI).

Orientation n°3 : Dans les résidences du parc social présentant des signes de fragilité, engager une réflexion partenariale inter bailleurs et inter réservataires, pour identifier des solutions / pistes pour favoriser de meilleurs équilibres générationnels, sociaux ...

Orientation n°4 : Améliorer la réponse aux demandes de logement social qui sont moins bien satisfaites (adaptation de l'offre et mutualisation de solutions).

Orientation n°5 : Améliorer et harmoniser les modalités de coopération et d'échanges entre les bailleurs sociaux et les réservataires (échanges entre les acteurs et présence commune / C.A. SGBS en C.A.L.E.O.L).

Orientation n°6 : Mettre en place des outils d'observation de l'évolution de l'occupation dans le parc locatif social, des attributions et des refus pour disposer d'une vision partagée.

- C.A. Roissy Pays de France

Orientation n°1 : Assurer l'accueil des ménages prioritaires

- Mettre en œuvre les obligations légales des publics prioritaires.
- Mieux identifier les ménages prioritaires dans le Système National d'Enregistrement.
- Tenir compte des enjeux locaux.

Orientation n°2 : Assurer l'accueil du premier quartile

- Enrayer le processus de précarisation sociale dans les QPV.
- Mettre en œuvre les objectifs de la loi pour l'accueil des ménages du 1<sup>er</sup> quartile hors QPV en tenant compte du contexte spécifique de l'agglomération.
- S'assurer de la capacité d'insertion des ménages.

Orientation n°3 : Des modalités de mise en œuvre adaptées à des situations particulières



01/06/2020

- Renforcer la coopération entre petites communes d'un même secteur.
- Assurer une diversité d'occupation du parc neuf.
- Assurer la mise en place de la nouvelle politique des loyers dans les communes soumises au PEB.

Orientation n°4 : Une analyse à l'échelle des résidences pour mettre en œuvre les objectifs de rééquilibrage

- Des stratégies à la résidence pour un rééquilibrage intercommunal à définir dans le cadre de la CIA. Assurer un relogement de qualité s'articulant aux objectifs de rééquilibrage.
- Mettre en place un cadre souple permettant de coordonner les opérations de relogement.

- Métropole du Grand Paris – Territoire Boucle Nord de Seine

Axe 1 : Assurer la gouvernance de la convention intercommunale d'attribution (CIA) : fiabiliser les données, valider et actualiser les indicateurs.

Axe 2 : Développer la mixité sociale : Mobiliser le référentiel de fragilité des résidences, analyser les profils des demandeurs, faciliter les démarches de labélisation.

Axe 3 : Favoriser les parcours résidentiels (favoriser les mutations, accompagner les sorties d'hébergement, faciliter les relogements en lien avec les opérations habitat).

- Orientations des engagements

- C.A. de Saint-Germain Boucles de Seine

25% d'attribution et baux signés à des personnes du 1er quartile ou relogement NPNRU hors QPV et hors anciennes ZUS.

75 % décisions d'attribution à des personnes du 2ème, 3ème et 4ème quartile dans les QPV et anciennes ZUS.

25% DALO ou à défaut publics prioritaires en QPV et hors QPV.

- C.A. Roissy Pays de France

25% d'attribution et baux signés à des personnes du 1<sup>er</sup> quartile ou relogement NPNRU hors QPV/QVA mais 11% en QPV ou QVA

En QPV faire baisser la part des personnes en dessous de 40% des plafonds de ressources

25% DALO ou à défaut publics prioritaires en QPV et hors QPV mais transmission des candidatures pour les résidences à vigilance forte

30% de mutations

- Métropole du Grand Paris – Territoire Boucle Nord de Seine



01/06/2020

25% d'attribution et baux signés à des personnes du 1<sup>er</sup> quartile ou relogement NPNRU/ORCOD hors QPV mais minoration à 10% sur les résidences à vigilance forte et modérée.

90 % décisions d'attribution à des personnes du 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> quartile dans les QPV

25% DALO ou à défaut publics prioritaires en QPV et hors QPV mais transmission des candidatures pour les résidences à vigilance forte

### **Article 6 : Nombre de candidats**

Conformément à l'article R441-3 CCH, pour chaque logement devant faire l'objet d'une nouvelle attribution, il sera présenté **3 candidats**. Il peut être dérogé à cette obligation dans les cas suivants :

- Insuffisance de candidature caractérisée par 3 prospections infructueuses de même typologie au sein d'un même programme.
- Candidat dont le relogement a été reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation DALO.

En cas de présentation d'un seul candidat par un réservataire, le service instructeur de Val d'Oïse Habitat se réserve le droit d'ajouter un ou deux candidats pour respecter cette obligation.

### **Article 7 : Les réservataires**

La loi a prévu des dispositions réservant un contingent de logements à certains bénéficiaires, qui dans le cadre de ce contingent, proposent ensuite des candidats aux bailleurs ou indiquent un nombre d'attribution à faire au titre de leur contingent.

La C.A.L.E.O.L. sera attentive au respect des engagements contractés par l'Office au travers des conventions de réservations.

Le classement de priorité fait par un réservataire n'engage pas la C.A.L.E.O.L.

- Les réservations au profit de l'Etat

30% des logements du patrimoine de Val d'Oïse Habitat lui sont réservés : 25% est mobilisé au profit des personnes prioritaires et 5% au profit des agents de l'Etat.

- Les réservations dans le cadre de la garantie d'emprunt

Pour garantir le remboursement de l'emprunt servant au financement de la construction d'un programme, Val d'Oïse Habitat s'adresse au département du Val d'Oïse, sa collectivité de rattachement, ou aux communes concernées par cette construction. En



01/06/2020

contrepartie de cette garantie, Val d'Oise Habitat peut accorder des droits de réservation pouvant aller jusqu'à 20 % du programme.

- Les réservations au titre d'Action Logement

En contrepartie de financements apportés par Action Logement dans les opérations neuves ou de réhabilitation, Val d'Oise Habitat peut prévoir par convention des réservations de logements sur l'ensemble de son patrimoine, en droit de suite ou en droit unique.

- Les réservations au profit du Maire

Conformément aux dispositions de l'article L441-1 CCH, lorsque l'attribution d'un logement situé dans un quartier prioritaire de la ville (QPV) 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 en dehors des ménages défavorisés définis par arrêté ministériel (1<sup>er</sup> quartile).

### **Article 8 - Analyse de la capacité financière**

Pour l'appréciation de la solvabilité des demandeurs, il sera défini une estimation APL, un calcul d'un taux d'effort et d'un reste pour vivre.

Le taux d'effort est calculé suivant la formule défini par l'arrêté du 10 mars 2011 :

- numérateur : somme du loyer principal, du loyer des annexes, des charges récupérables et du montant de la contribution du locataire aux travaux d'économie d'énergie, diminuée, le cas échéant, de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial ;
- dénominateur : somme des ressources des personnes qui vivront au foyer au sens de l'article L. 442-12 du code précité, figurant dans la demande de logement

$$(Loyer + charges - APL) / Ressources \times 100 = \dots \%$$

Le reste pour vivre est calculé selon la formule suivante :

$$(Ressources - (loyer + charges - APL)) / Unités de consommation / 30 = \dots \text{€}/\text{jour}/\text{UC}$$

Éléments pris en compte dans le calcul du taux d'effort et reste pour vivre :

#### Ressources

Sont pris en compte au titre des ressources :

- Salaires
- Revenus du travail non salarié
- Pension de retraite



01/06/2020

- Pension d'invalidité
- Indemnités chômage
- Bourse étudiante
- Indemnités journalières maladie
- Prestations sociales et familiales
- Prime d'activité
- Pensions alimentaires (reçues et/ou versées)
- Revenus foncier

### Charges

Provisions pour charge du logement proposé

A défaut de provisions pour eau et/ou chauffage, un forfait est calculé en fonction du nombre de personne à loger.

### Estimation APL

L'estimation du montant de l'APL sera faite sur la base des déclarations des demandeurs et codemandeurs.

### Unités de consommation

1<sup>ère</sup> personne de la famille : 1

Personne + 14 ans : 0.5

Personne - 14 ans : 0.3

Pour le calcul du reste pour vivre, les enfants en droit de visite et hébergement ne sont pas pris en compte dans les unités de consommation car la pension alimentaire versée est déjà soustraite des ressources.

### Nombre de jours

Le nombre de jours retenu par mois, afin de ramener le « reste-pour-vivre » calculé à partir de ressources et charges mensuelles à un montant journalier, est de 30 jours.

La capacité financière globale de la famille sera prise en compte par la C.A.L.E.O.L., le taux d'effort et le reste pour vivre n'étant que des indicateurs d'aide à la décision.

A partir de 33% de taux d'effort le reste pour vivre est regardé afin d'estimer la capacité financière du ou des candidat(s). Il peut être porté à 38% si le reste pour vivre est supérieur ou égal à 15€/j/UC

Le reste pour vivre doit au minimum être à 10€/j/UC

Si le reste pour vivre est situé entre 7 et 10 €/j/UC et le taux d'effort entre 33 et 38% alors la C.A.L.E.O.L. peut accorder l'attribution mais un accompagnement social sera proposé (FSL, AVDL, Bail glissant...)



01/06/2020

Ces dispositions n'ont pas vocation à restreindre la capacité de la C.A.L.E.O.L. à apprécier l'opportunité ou non d'attribuer mais bien de protéger le(s) candidat(s) du risque d'une attribution non pérenne du fait d'une insolvabilité dès l'entrée dans les lieux.

### **Article 9 - Typologie adaptée**

Val d'Oise Habitat gère des logements en zone de déséquilibre entre l'offre et la demande. Il convient donc de vérifier la meilleure adéquation de la composition familiale à la typologie du logement.

Lors de l'attribution, il est tenu compte du nombre de personne vivant au foyer pour définir la typologie afin d'être entre la sous-occupation et la sur occupation.

La sur occupation est ainsi définie (Article D542-14 CSS) :

Une surface habitable globale au moins égale à seize mètres carrés pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de neufs mètres carrés par personne en plus dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus.

Nombre de personnes	Sur-occupation	commentaire
2 personnes	16m <sup>2</sup>	Plus de sur-occupation si logement + 70m <sup>2</sup>
3 personnes	25m <sup>2</sup>	
4 personnes	34m <sup>2</sup>	
5 personnes	43m <sup>2</sup>	
6 personnes	52m <sup>2</sup>	
7 personnes	61m <sup>2</sup>	
8 personnes	70m <sup>2</sup>	

La sous-occupation est ainsi définie (Article L621-2 CCH) :

Les locaux insuffisamment occupés sont définis comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables, au sens de l'article 28 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, non compris les cuisines, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. Les pièces effectivement utilisées pour l'exercice d'une fonction publique élective ou d'une profession et indispensables à l'exercice de cette fonction ou profession ne sont pas considérées comme des pièces habitables.

01/06/2020

Pour la détermination des conditions d'occupation prévues au présent article, peuvent seuls être compris au nombre des personnes ayant effectivement leur résidence principale dans le local considéré :

- 1° L'occupant et son conjoint ;
- 2° Leurs parents et alliés ;
- 3° Les personnes à leur charge ;
- 4° Les personnes à leur service et affiliées de ce fait à une caisse d'assurances sociales et de compensation d'allocations familiales ;
- 5° Les personnes titulaires d'un contrat de sous-location ;
- Par dérogation, les enfants de l'occupant ou de son conjoint faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement sont compris au nombre des personnes mentionnées au deuxième alinéa du présent article.

Nombre de personnes	Sous occupation
1 personne	T3 et +
2 personnes	T4 et +
3 personnes	T5 et +
4 personnes	T6 et +
5 personnes	T7 et +
6 personnes	T8 et +
7 personnes	T9 et +
8 personnes	T10 et +
9 personnes	T11 et +

#### Politique spécifique Val d'Oise Habitat

Situation familiale du demandeur et co-demandeur	Typologie des logements à proposer
<b>Personne seule sans personne à charge ou couple sans enfant</b>	<b>T1 ou T2</b>
<b>Couples (mariés, pacsés ou en concubinage) et famille monoparentale Avec enfants mineurs réputés à charge (garde ou garde alternée)</b>	<b>Couple ou personne avec 1 enfant : T2 ou T3 Couple ou personne avec 2 enfants : T3 ou T4 Couple ou personne avec 3 enfants : T4 ou T5 Par mineur à charge : 1 pièce supplémentaire</b>
<b>Couples (mariés, pacsés ou en concubinage) et famille monoparentale Avec enfants mineurs en droit de visite et hébergement</b>	<b>Les enfants en droit de visite et hébergement sont pris en compte dans la limite d'une pièce supplémentaire pour 2 enfants. Couple ou personne avec 1 enfant : T2 ou T3 Couple ou personne avec 2 enfants : T2 ou T3 Couple ou personne avec 3 enfants : T3 ou T4</b>

01/06/2020

<b>Couples (mariés, pacsés ou en concubinage) et famille monoparentale Avec enfants majeurs réputés à charge fiscalement</b>	<b>Couple ou personne avec 1 enfant : T2 ou T3 Couple ou personne avec 2 enfants : T3 ou T4 Couple ou personne avec 3 enfants : T4 ou T5 Par majeur à charge : 1 pièce supplémentaire</b>
<b>Couples (mariés, pacsés ou en concubinage) et famille monoparentale Avec enfants majeurs non réputés à charge fiscalement</b>	<b>Les enfants majeurs non réputés à charge fiscalement ne doivent pas être pris en compte dans la typologie sauf si co-demandeur. La C.A.L.E.O.L. doit néanmoins avoir connaissance de ce(s) occupant(s)</b>
<b>Naissance(s) à venir</b>	<b>Prendre en compte la ou les naissance(s) prévue(s) avec présentation de certificat de grossesse de 12 semaines</b>
<b>Assistant(e)s Maternelles Agréé(e)s</b>	<b>Adaptation du logement en fonction de l'agrément délivré par le Conseil Départemental</b>

### Exceptions

Val d'Oise Habitat doit néanmoins prendre en considération les particularités de son patrimoine, la non attractivité de certains quartiers ou logement, faciliter la reprise de grands logements.

Il est ainsi possible de déroger aux règles fixées ci-dessus dans les cas suivants :

- Immeubles ayant des logements de petites superficies,
- Immeubles spécifiquement construits pour personnes à mobilité réduites (PMR), personnes âgées ou des résidences intergénérationnelles,
- Renouvellement urbain dans le cadre de l'obligation de relogement de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948,
- Mutation interne avec libération d'un logement d'une typologie supérieure afin d'adapter au mieux les besoins de chaque demandeur,
- Lit médicalisé nécessaire avec certificat médical,
- Insuffisance de candidatures : si au moins 3 prospections infructueuses de même typologie au sein d'un même programme ou logement situé en quartier prioritaire de la ville.

### **Article 10 – Mobilité résidentielle**

La mobilité résidentielle, en favorisant les échanges de logements plus adaptés à la composition ou à la solvabilité de la famille, est l'une des préoccupations premières de Val d'Oise Habitat :

- Accompagnement des personnes âgées,
- Ménages en difficulté financière,
- Amélioration de l'accessibilité des logements pour les personnes à mobilité réduite,



01/06/2020

- Adéquation de la taille du logement avec la composition de la famille.

### Priorités

Dans un contexte de tension, Val d'Oïse Habitat a identifié des critères de priorité de mobilité résidentielle :

#### Priorité 1

- Démolition du logement
- Situation de handicap de l'un des membres du foyer
- Problème de santé de l'un des membres du foyer
- Violence conjugale
- Situation économique examinée par la Commission Sociale et Solidaire et/ou faisant l'objet d'un rapport de conseiller social

#### Priorité 2

- Situation de sur-occupation ou de sous-occupation (définitions article 9)
- Dégradation de la situation économique (perte d'emploi, divorce, baisse durable des ressources)
- Problème d'environnement

#### Priorité 3

- Assistant(e)s maternelles
- Rapprochement familial ou du lieu de travail

Sauf cas énoncés ci-dessus, le locataire devra respecter ses engagements contractuels pour bénéficier d'une mutation.

### Politique volontariste

Val d'Oïse Habitat a décidé d'une part de fixer un objectif évolutif et ambitieux de réalisation annuelle de mutations pour arriver à 15% de la totalité des attributions annuelles en 2024.

Mais également, et pour faciliter les mutations, une délibération en conseil d'administration a été prise pour maintenir le taux de loyer au m<sup>2</sup> dans le cas des mutations pour :

- Démolition de logements,
- Sous-occupation.

### **Article 11 - Critères de priorisation**

Outre les publics prioritaires et les objectifs quantitatifs énoncés aux articles 4 et 5 de ce document, il est défini un autre critère de priorisation notamment pour distinguer deux candidatures de même urgence et priorité :

L'ancienneté de la demande de logement.

