

**Délibération du Conseil d'Administration n° 41-21
Séance du lundi 18 octobre 2021**

Rendue exécutoire

Le Conseil d'Administration de Val d'Oise Habitat s'est tenu le 18 octobre 2021 à 14h00 en présentiel au 2 Boulevard de l'Oise à Cergy-Pontoise et par voie dématérialisée (lien Teams), sous la présidence de Madame Marie-Christine CAVECCHI, le quorum étant atteint.

PRÉSENTS :

M ^{me} Marie-Christine CAVECCHI	Présidente, en présentiel
M. Xavier HAQUIN	Vice-président, en présentiel
M. Patrick BAQUIN	Administrateur, en présentiel
M ^{me} Josette BEGUIN	Administratrice, en présentiel
M. Daniel BLANC	Administrateur, en présentiel
M. Christian DIDELET	Administrateur, en présentiel
M ^{me} Odile DROUILLY	Administratrice, en visioconférence
M ^{me} Sabrina ECARD	Administratrice, en présentiel
M. François HANET	Administrateur, en présentiel
M. Raoul JOURNO	Administrateur, en visioconférence
M ^{me} Nadia METREF	Administratrice, en visioconférence
M ^{me} Dominique NEVEU	Administratrice, en présentiel
M. Christophe NOELETTE	Administrateur, en visioconférence
M ^{me} Tatiana PRIEZ	Administratrice, en visioconférence
M. Alexandre PUEYO	Administrateur, en présentiel
M ^{me} Agnès RAFAITIN	Administratrice, en présentiel
M. Harry ROCK	Administrateur, en présentiel
M. Pascal TISSERAND	Administrateur, en visioconférence
M. Emmanuel VIEGAS	Administrateur, en présentiel
M ^{me} Sandra YAKOWENKO	Administratrice, en visioconférence
M. Ramzi ZINAOUI	Administrateur, en visioconférence

21 présents

ABSENTS/EXCUSES ayant donné pouvoir :

M. Georges MOTHRON CAVECCHI	Administrateur, ayant donné pouvoir à M ^{me} Marie-Christine
--------------------------------	---

1 absent ayant donné pouvoir

ABSENT :

M. François VERJUS	Administrateur
--------------------	----------------

1 absent

ASSISTAIENT EGALEMENT :

M ^{me} Séverine LEPLUS	Directrice générale, en présentiel
M. Alban NOUHOUAYI	Représentant le Commissaire aux comptes, en visioconférence
M ^{me} Josette DEROUX	Représentant le Commissaire du gouvernement, en visioconférence
M ^{me} Coryse VANDECASTEELE	Représentant le Conseil départemental du Val-d'Oise, en visioconférence
M ^{me} Diane ROUSSIGNOL	Représentant le Conseil départemental du Val-d'Oise, en visioconférence

Services internes VOH en présentiel :

M. CAVITTE, Mme POINLANE, M. CLAUDE

Services internes VOH en visioconférence :

M. CARMIER, Mme BELHOUL, Mme GRIESBACH

Direction/Service : Pôle ressources – service juridique

Objet : Approbation du règlement intérieur de la Commission sociale et solidaire (CSS) de Val d'Oise Habitat

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ;

Vu le règlement intérieur du Conseil d'administration,

Vu l'article R 421-14 du CCH ;

Vu le rapport présenté au Conseil d'Administration du 18 octobre 2021 relatif à l'objet susvisé.

Le Conseil d'Administration, après en avoir délibéré,

- **APPROUVE** le règlement intérieur de la Commission sociale et solidaire (CSS) tel que présenté en annexe.

Approuvé à l'unanimité

**Pour extrait Certifié Conforme
La Présidente**


Marie-Christine CAVECCHI

Règlement intérieur de la Commission Sociale et Solidaire

PREAMBULE

Face à un public fragilisé par le contexte socio-économique, Val d'Oise Habitat, en tant que bailleur social, doit définir les orientations stratégiques de sa Politique Sociale envers ses locataires sur lesquelles, par ses études, la Commission Sociale et Solidaire pourra l'éclairer.

La Commission Sociale et Solidaire pourra donc examiner :

Des projets d'Action Sociale :

- L'Accès et le Maintien dans le logement
- L'Accompagnement du parcours résidentiel
- La Prévention des impayés et des expulsions locatives
- L'Adaptation de logement pour les personnes à mobilité réduite
- La mise en place d'actions pour les personnes vulnérables et isolées

Des Projets de Politique de la Ville :

- L'Accompagnement du « mieux vivre ensemble »
- Le Respect et Amélioration du cadre de vie
- Le Développement du lien social
- La contribution à l'insertion par l'économie

La **Commission Sociale et Solidaire** est également en charge d'attribuer *des* aides financières exceptionnelles qui viennent en complément des dispositifs légaux et réglementaires et selon des critères définis.

Le Conseil d'Administration vote un budget annuel pour répondre aux sollicitations de cette instance. Ce dernier peut être alloué en fonction des dispositifs existants ou par thématiques territoriales.

En référence à la délibération n°05-18 du 29 janvier 2018, une Commission Sociale et Solidaire est renouvelée et réorientée afin de proposer des projets d'Action Sociale et de Politique de la Ville.

SOMMAIRE

I – ORGANISATION DE LA COMMISSION SOCIALE ET SOLIDAIRE

- 1.1 - Planning de la Commission Sociale et Solidaire
- 1.2 – Désignation et Composition de la Commission Sociale et Solidaire
- 1.3 - Décisions de la Commission Sociale et Solidaire
- 1.4 - Secrétariat de la Commission Sociale et Solidaire

II – LES PROJETS DE L'INGENIERIE SOCIALE

- 2.1 – Dispositions générales
- 2.2 – La politique sociale
- 2.3 – La politique de la ville

III - LES AIDES EXCEPTIONNELLES DE LA COMMISSION SOCIALE ET SOLIDAIRE

- 3.1 - Dispositions générales
- 3.2 - Instruction des dossiers
- 3.3 - Conditions d'éligibilité d'octroi des aides
 - 3.3.1 – Conditions liées à la situation locative
 - 3.3.2 – Conditions liées aux ressources
- 3.4 – Critères de résiliation des aides financières exceptionnelles avant terme

IV - AIDE EXCEPTIONNELLE SOLIDARITE SUR LES LOYERS (AESL)

- 4.1 - Objectif de l'AESL
- 4.2 - Critères d'éligibilité à L'AESL
- 4.3 - Montant de l'AESL
- 4.4 - Versement de l'AESL

V - FONDS D'AIDE AUX IMPAYES (FAI)

- 5.1 - Objectif du FAI
- 5.2 - Critères d'éligibilité du FAI
- 5.3 - Montant du FAI
- 5.4 - Versement du FAI

VI - FACILITER LA MOBILITE RESIDENTIELLE

- 6.1 – Objectifs pour faciliter la mobilité résidentielle
- 6.2 - Critères d'éligibilité de la mobilité résidentielle
- 6.3 – Mesures prises en charge
- 6.4 - Paiement des prises en charge

ANNEXES

LEXIQUE

1. ORGANISATION DE LA COMMISSION SOCIALE ET SOLIDAIRE

1.1 - Planning de la Commission Sociale et Solidaire

La Commission Solidarité se réunit trimestriellement selon le planning annuel.

Afin de préserver la souplesse de l'instruction des demandes, la commission n'est soumise ni à condition de quorum ni à des procédures particulières de convocation.

1.2 – Désignation et Composition de la Commission Sociale et Solidaire

Le Conseil d'Administration de Val d'Oise Habitat désigne les membres permanents qui siègeront à la Commission Sociale et Solidaire.

La Commission Sociale et Solidaire est composée de :

***Membres permanents ayant une voix délibérative :**

- Un Président désigné par le Conseil d'Administration de Val d'Oise Habitat
- Deux représentants du Conseil d'Administration
- Un administrateur représentant des locataires
- Un représentant de la Direction Générale
- Le Directeur Général Adjoint - Pôle Proximité et Gestion Locative
- Le Directeur Gestion Locative
- Le Responsable Ingénierie Sociale

***Membres permanents ou occasionnels ayant une voix consultative :**

- Un Directeur d'Agence
- Un Responsable Gestion d'une agence
- Le Chargé d'Action Sociale
- Les Conseillers Sociaux présentent leurs dossiers à la Commission
- Des Représentants extérieurs : d'un service social, d'un CCAS, voire de locataires, ...

Il est rappelé que l'ensemble des participants à cette Commission Sociale et Solidaire sont tenus par la clause de confidentialité des échanges.

1.3 - Décisions de la Commission Sociale et Solidaire

Une grille d'analyse des ressources du ménage est établie afin d'aider la commission à prendre de décisions cohérentes quant au montant de l'aide octroyée. Il s'agit d'un outil d'aide à la décision, à valeur indicative. (Annexe N°2) – Grille pour déterminer les bénéficiaires des aides exceptionnelles.

La Commission Sociale et Solidaire :

- Statue sur les demandes d'intervention,
- Respecte les conditions d'éligibilité des aides financières exceptionnelles,
- Accorde les aides en fonction de la disponibilité du budget,
- Adopte le bilan d'activité annuel transmis au Conseil d'Administration,

Les décisions sont prises à la majorité. En cas d'égalité des voix, celle du Président est prépondérante.

Toute décision d'octroi de l'aide doit mentionner une durée et un montant.

Toute décision de rejet doit être motivée.

En cas de besoins d'éléments complémentaires, l'examen de certains dossiers peut être reporté.

Il est précisé que les décisions de la Commission Sociale et Solidaire pourront être prises à distance au moyen d'une visio-conférence, d'une conférence téléphonique ou par échange d'écrits transmis par voie électronique (courriels ou logiciels de dialogue en ligne) dans les conditions prévues à l'ordonnance

n°2014-1329 du 6 novembre 2014 et du décret n°2014-1627 du 26 décembre 2014 relatif aux modalités d'organisation des délibérations à distance administratives à caractère collégial.

La commission pourra également tenir une réunion « physique » tout en prévoyant la participation dématérialisée de certains de ses membres.

Toute décision pourra être prise lors d'une réunion tenue dans ces conditions.

1.4 - Secrétariat de la Commission Sociale et Solidaire

Le secrétariat de la Commission Sociale et Solidaire est assuré par le Chargé d'Action Sociale. Le secrétariat consiste à :

- Etablir le planning annuel de la Commission Sociale et Solidaire,
- Assurer la gestion administrative et comptable des aides financières,
- Centraliser les dossiers des agences,
- Rédiger le Procès-Verbal validé par le Président de séance,
- Préparer les courriers d'accord ou de refus de la Commission Sociale et Solidaire,
- Relayer les décisions de la Commission Sociale et Solidarité auprès des services internes,

Les courriers de décision de la Commissions Sociale et Solidaire destinés aux locataires sont signés par la Direction Générale.

Les décisions de la Commission Sociale et Solidaire sont adressées aux bénéficiaires dans les 5 jours.

Les aides attribuées sont versées sur le compte locataire et apparaissent sur les futurs avis d'échéance.

2. LES PROJETS DE L'INGENIERIE SOCIALE

2.1 – Dispositions générales

La Commission définit les orientations stratégiques de l'Ingénierie Sociale envers ses locataires sur lesquelles, par ses études, la Commission pourra l'éclairer et ce, afin de répondre aux attentes des locataires en difficulté.

Les collaborateurs de Val d'Oise Habitat et acteurs de la Commission Sociale et Solidaire présenteront, en séance, les projets et actions mis en place.

2.2 – La Politique Sociale

L'étude de peuplement de notre territoire démontre de plus en plus, une fragilité sociale entraînant des difficultés à accéder au logement et de s'y maintenir. Ces deux grandes thématiques seront les axes de travail et de réflexion de la Commission Sociale et Solidaire.

2.3 – La Politique de la Ville

La politique de la ville vise à réduire les écarts de développement au sein des villes et à restaurer l'égalité dans les quartiers. Le patrimoine de Val d'Oise habitat étant composé de 63% de « Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville », la Commission Sociale et Solidaire interviendra sur les thématiques :

- Bien vivre ensemble
- Lien social et cadre de vie

3. LES AIDES EXCEPTIONNELLES DE LA COMMISSION SOCIALE ET SOLIDAIRE

3.1 - Dispositions générales

La Commission Sociale et Solidaire examine des dossiers pour l'octroi des aides exceptionnelles suivantes :

- Aide Exceptionnelle Solidarité sur les Loyers (AESL)
- Fonds d'Aide aux Impayés (FAI)
- Faciliter la mobilité résidentielle

Ces aides n'étant pas des prestations légales, leur octroi ne revêt aucun caractère obligatoire. La Commission Sociale et Solidaire reste subsidiaire à la mobilisation des divers fonds sociaux.

3.2 - Instruction des dossiers

Les dossiers présentés à la Commission Sociale et Solidaire ont fait l'objet d'un diagnostic social par les conseillers sociaux de Val d'Oise Habitat ou d'un référent social de secteur.

Les dossiers sont instruits par :

- Les conseillers sociaux des agences,

Les dossiers présentés comprennent : l'imprimé type complet, un rapport social, les pièces justificatives nécessaires à l'examen du dossier.

En cas d'urgence d'une ou plusieurs situations, le chargé d'action sociale peut solliciter les membres décisionnaires de la Commission Sociale et Solidaire, par messagerie, afin d'obtenir un accord de principe. Les membres de la Commission seront tenus informés de la prise de décision sous un délai de 10 jours et la ou les situations seront présentée(s) à la Commission suivante pour régularisation définitive.

Dans le cadre du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), les membres devront supprimer les documents.

3.3 - Les Conditions d'éligibilité d'octroi des aides

Val d'Oise Habitat fait le choix de favoriser les dossiers de locataires n'ayant pas encore bénéficié d'aides exceptionnelles.

Certaines conditions sont nécessaires pour solliciter une demande d'aide sociale exceptionnelle auprès de la Commission Sociale et Solidaire.

3.3.1 - Conditions liées à la situation locative

Chaque demandeur devra être locataire en titre de Val d'Oise Habitat sans condition d'ancienneté.

Selon la situation de l'état civil (divorce, décès...), la situation locative du contrat de location sera mise à jour. Le locataire bénéficiaire doit justifier d'une assurance locative.

Sont exclus :

- Les squatters,
- Les occupants sans droit ni titre après le départ du locataire en titre,

3.3.2 - Conditions liées aux ressources

L'éligibilité aux aides exceptionnelles est conditionnée par le calcul du reste à vivre qui prend en compte la composition de la famille, l'ensemble des ressources des personnes, les charges du ménage. Selon le

résultat du reste pour vivre, l'aide exceptionnelle est définie par un montant de subvention minimale et maximale *Annexe n°1 - Grille pour déterminer les bénéficiaires des aides exceptionnelles.*

3.4 - Critères de résiliation des aides financières exceptionnelles avant terme

L'aide financière exceptionnelle versée sous forme de mensualité sur l'avis d'échéance peut être arrêtée ou suspendue en cas de :

- Non-respect des engagements pris par le locataire (paiement des loyers résiduels, démarches administratives non effectuées, ...)
- Solde locataire créateur (rappel APL, régularisation de charges...)
- Stabilisation de la situation administrative et financière du locataire
- En cas de mutation effective du locataire,
- En cas de départ du logement.

4. AIDE EXCEPTIONNELLE SOLIDARITE SUR LES LOYERS (AESL)

4.1 - Objectif de l'AESL

L'aide exceptionnelle solidarité sur les loyers (AESL) vise à prévenir une situation d'impayés de locataires en difficultés temporaires. En préalable, l'ensemble des dispositifs de droit commun doivent être sollicités. Cette aide intervient en complément de l'Aide Personnalisée au Logement ou en relais d'une Aide aux Impayés de Loyers (AFIL), ne suspendant aucun autre dispositif en cours mais ne s'y substituant pas non plus. L'AESL doit aider le locataire à assurer le paiement de la totalité de l'avis d'échéance.

4.2 - Critères d'éligibilité à L'AESL

Une priorisation des critères est établie, afin d'aider les ménages les plus en difficulté.
Annexe n° 2 - Tableau des critères de priorisation de l'AESL

L'AESL peut permettre la reprise du loyer courant en vue de l'instruction d'un dossier de Fonds Solidarité Logement (FSL).

L'argumentaire doit bien présenter le fait générateur, la mobilisation du ménage, les perspectives positives d'évolution de la situation du ménage et le budget détaillé.

Un fait générateur récent, moins de deux ans, doit être identifié et impacter l'un des occupants du logement.

Val d'Oise Habitat définit les critères d'éligibilité suivants :

- Rupture familiale, divorce, séparation,
- Rupture de droit momentanée, déséquilibre financier conjoncturel,
- Surendettement sous condition d'une mobilisation du ménage,
- Problèmes de santé générant des dépenses importantes et/ou une baisse de ressources,
- Décès,

4.3 - Montant de l'AESL

L'AESL attribuée est d'un montant minimum de 45 € et à un maximum de 350 € mensuels (montant moyen APL perçue par les locataires de Val d'Oise Habitat).

4.4 - Versement de l'AESL

L'AESL est versée au locataire sous forme de subvention visant à une réduction sur un avis d'échéance de loyer courant résiduel pour une période déterminée.

5. FONDS D'AIDE AUX IMPAYES (FAI)

5.1 - Objectif du FAI

Le *Fonds d'aide aux impayés (FAI)* est une aide ponctuelle et exceptionnelle
Le FAI est proposé dans les situations d'impayés de loyers afin d' :

- Atteindre le plafond d'une Aide aux impayés de loyers Fonds Solidarité Logement,
- Honorer les mensualités d'un plan apurement Banque de France, justice,
- Soutenir le locataire lors d'une déstabilisation budgétaire imprévisible (frais d'obsèques ou médicaux...)
- Participer aux charges individuelles locatives,

5.2 - Critères d'éligibilité du FAI

Une priorisation des critères est établie, en cas de budget insuffisant, afin d'aider les *ménages les plus en difficulté*. *Annexe n°3 - Tableau des critères d'octroi et montant de l'aide*

5.3 - Montant du FAI

Le FAI attribué est d'un montant maximum de 500 € ou au montant de 2 loyers résiduels en fonction des critères d'octroi.

5.4 - Versement du FAI

Le FAI est versé sous forme de subvention, en une fois, sur le compte du locataire.

6. FACILITER LA MOBILITE RESIDENTIELLE

Les mutations de logements sont facilitées selon certains critères et pour les *ménages les plus en difficultés*.

6.1 – Objectifs pour faciliter la mobilité résidentielle

La Commission Sociale et Solidaire examinera les dossiers de demandes de mutations afin de prioriser les propositions et les aides accordées. Les décisions de la Commission Sociale et Solidaire seront transmises à la Commission d'Attribution des Logements pour mise en œuvre.

6.2 - Critères d'éligibilité de la mobilité résidentielle

En fonction de l'offre disponible, Val d'Oise Habitat s'engage à faciliter les mutations dans les situations suivantes :

- En raison d'un handicap ou ennuis graves de santé,
- Violences conjugales ou intrafamiliales,
- En sous-occupation,
- En raison d'une dégradation de la situation économique, perte d'emploi, divorce, baisse durable des revenus...

6.3 – Mesures prises en charge

La Commission Sociale et Solidaire propose la prise en charge des frais suivants :

- Des dépenses liées au déménagement, (Pack Déménagement)

6.4 – Paiements des prises en charge

Les dépenses de déménagement sont payées directement au prestataire du titulaire du marché déménagement.

Les frais d'ouverture ou de transferts d'abonnements sont remboursés aux locataires sur factures payées.

Le prix du m2 du loyer principal du nouveau logement sera identique au précédent logement, les charges locatives seront en fonction de la résidence.
