REÇU EN PREFECTURE
le 18/10/2023
Application agréée E-legalite.com
21_RP-095-478317860-20231016-43_23_DELIB

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

Approuvé par la délibération n° 43-23
du conseil d'Administration de Val d'Oise Habitat du 16/10/2023

Sommaire

Préambule 2

Article 1 - Critères généraux d'attribution 2

Article 2 - Conditions d'attribution 2

Article 3 - Publics prioritaires 3

Article 4 - Engagements quantitatifs d'attribution 4

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

Article 6 : Nombre de candidats 8

Article 7 : Les réservataires 8

Article 8 - Analyse de la capacité financière 9

Article 9 - Typologie adaptée 11

Article 10 – Mobilité résidentielle 14

Article 11 - Critères de priorisation 14

REÇU EN PREFECTURE
le 18/10/2023
Application agréée E-legalite.com
21_RP-095-47831786O-20231016-43_23_DELIB

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'Oise 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 règlementations en vigueur, les orientations d'attribution des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.) et conformément à la présente 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
- Le soutien du 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 L441-1 CCH, il est tenu compte pour l'attribution des logements :

- du patrimoine du ménage,
- de la composition familiale,
- du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles,
- 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

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 18/10/2023
Application agréée E-legalite.com
21_RP-095-478317860-20231016-43_23_DELIB

Certaines situations permettent de déroger aux plafonds de ressources :

Mobilité résidentielle			
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
Financement PLUS			
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
Arrêté Préfectoral			
	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 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

REÇU EN PREFECTURE
le 18/10/2023
Application agréée E-legalite.com
21_RP-095-478317860-20231016-43_23_DELIB

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.

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 prioritaire 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, ou le PDALHPD. La CALEOL peut 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 décline des engagements et des indicateurs de suivi. Un bilan périodique des engagements de la CUS, fourni au Préfet, permet d'évaluer le respect des engagements pris et peut faire l'objet de sanctions.

Les engagements de Val d'Oise Habitat en matière d'attributions sont les suivants :

1. *Pourcentage de mutations*

2019	2020	2021	2022	2023	2024
10%	11%	12%	13%	14%	15%

2. *Pourcentage d'attributions + baux signés à des personnes du 1er 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)

REÇU EN PREFECTURE
le 18/10/2023
Application agréée E-legalite.com
21_RP-095-478317860-20231016-43_23_DELIB

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**

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 (1er 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 (1er 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 18/10/2023
Application agréée E-legalite.com
21_RP-095-478317860-20231016-48_23_DELIB

- ***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 1er 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
- 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 18/10/2023
Application agréée E-legalite.com
21_RP-095-47831786O-20231016-43_23_DELIB

- *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 1er 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*

25% d'attribution et baux signés à des personnes du 1er 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 2ème, 3ème et 4ème 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

REÇU EN PREFECTURE
le 18/10/2023
Application agréée E-legalite.com
21_RP-095-47831786 0-20231016-43_23_DELIB

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 :

- Candidat dont le relogement a été reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation DALO.
- Insuffisance du nombre de candidats, qui peut notamment être caractérisée par 3 prospections infructueuses de demandeurs d'une même typologie dans la même commune.

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

Article 7 : Les réservataires

« L'article 114 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi « ELAN » a généralisé la gestion en flux des contingents de réservation des logements, dans l'objectif d'apporter davantage de souplesse dans la gestion des droits de réservation et mieux répondre aux besoins locaux.

Le décret n°2020-145 du 20 février 2020 a modifié l'article R. 441-5 du CCH et a créé les articles R. 441-5-1 à R. 441-5-4 précisant les modalités d'application de la gestion en flux des droits de réservation. Ledit décret est entré en vigueur le lendemain de sa publication, soit **le 22 février 2020.**

Toutefois, en raison de difficultés d'application de ces mesures liées notamment à la crise sanitaire de 2020 et au renouvellement des exécutifs locaux en 2021, l'article 78 de la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite « loi 3DS ») a reporté de deux années l'échéance de mise en conformité, laquelle doit désormais être réalisée **au plus tard le 24 novembre 2023**.

Dès lors, **toutes les conventions conclues avant cette date demeurent valides**, et ce jusqu'au 24 novembre 2023, date à laquelle la gestion en flux deviendra la modalité exclusive de gestion des réservations, avec quelques exceptions.

A compter du 24 novembre 2023, les conventions de réservation, qu'elles soient conclues avec l'Etat ou avec les collectivités territoriales, **ne pourront plus identifier une liste de logements réservés au bénéfice du signataire de la convention**, mais lui réserver une part des attributions de logements locatifs sociaux, dans les conditions qui doivent être définies dans les conventions à conclure.

Dans l'attente de la mise en conformité des conventions de réservation avec l'Etat puis simultanément avec les autres réservataires, la CALEOL reste attentive au respect des engagements contractés par l'Office au travers des conventions de réservation en cours d'exécution, étant rappelé que le classement de priorité fait par un réservataire n'engage pas la CALEOL. ».

REÇU EN PREFECTURE
le 18/10/2023
Application agréée E-legalite.com
21_RP-095-478317860-20231016-43_23_DELIB

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'Oise 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'Oise Habitat s'adresse au département du Val d'Oise, sa collectivité de rattachement, ou aux communes concernées par cette construction. En 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 (1er 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 définie 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

REÇU EN PREFECTURE
le 18/10/2023
Application agréée E-legalite.com
21_RP-095-47831780-20231016-43_23_DELIB

(Loyer + charges – APL) / Ressources x 100 =… %

Le reste pour vivre est calculé selon la formule suivante :

(Ressources – (loyer + charges – APL)) / Unités de consommation / 30 = ... €/jour/UC

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

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

1ère 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 18/10/2023
Application agréée E-legalite.com
21_RP-095-47831786O-20231016-43_23_DELIB

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 20€/j/UC.

Le reste pour vivre doit par principe au minimum être à 15€/j/UC.

Si le reste pour vivre est situé en dessous 14 €/j/UC alors la C.A.L.E.O.L. peut accorder l'attribution mais un accompagnement social sera proposé (FSL, AVDL, Bail glissant...)

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	16m²	Plus de sur-occupation si logement + 70m²
3 personnes	25m²	
4 personnes	34m²	
5 personnes	43m²	
6 personnes	52m²	
7 personnes	61m²	
8 personnes	70m²	

REÇU EN PREFECTURE
le 18/10/2023
Application agréée E-legalite.com
21_RP-095-478317860-20231016-43_23_DELIB

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.
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 +

REÇU EN PREFECTURE
le 18/10/2023
Application agréée E-legalite.com
21_RP-095-478317860-20231016-43_23_DELIB

Politique spécifique Val d'Oise Habitat

Situation familiale du demandeur et co-demandeur	Typologie des logements à proposer
Personne seule sans personne à charge ou couple sans enfant	T1 ou T2
Couples (mariés, pacsés ou en concubinage) et famille monoparentale Avec enfants mineurs réputés à charge (garde ou garde alternée)	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
Couples (mariés, pacsés ou en concubinage) et famille monoparentale Avec enfants mineurs en droit de visite et hébergement	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
Couples (mariés, pacsés ou en concubinage) et famille monoparentale Avec enfants majeurs réputés à charge fiscalement	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
Couples (mariés, pacsés ou en concubinage) et famille monoparentale Avec enfants majeurs non réputés à charge fiscalement	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)
Naissance(s) à venir	Prendre en compte la ou les naissance(s) prévue(s) avec présentation de certificat de grossesse de 12 semaines
Assistant(e)s Maternelles Agréé(e)s	Adaptation du logement en fonction de l'agrément délivré par le Conseil Départemental

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 1er 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 18/10/2023
Application agréée E-legalite.com
21_RP-095-47831786 0-20231016-43_23_DELIB

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

Priorités

Dans un contexte de tension, Val d'Oise 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'Oise 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 m² 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.