

## Annexe au Règlement Intérieur

# Politique d'Attribution des Logements

## Préambule

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) examine les dossiers de demandes de logement et de relogement (mutation) et décide de la suite à leur réserver.

Elle attribue les logements de la SA d'H.L.M. VIVEST dans le respect des textes législatifs et réglementaires (articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation) qui régissent les attributions des logements H.L.M.

Depuis plusieurs années, le cadre législatif et réglementaire relatif aux attributions des logements sociaux connaît de régulières évolutions avec notamment : la loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 (ENL), la loi instituant le Droit Au Logement Opposable du 5 mars 2007 (DALO), la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE) du 25 mars 2009, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, la Loi Egalité et citoyenneté (LEC) promulguée le 27 janvier 2017 et la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) promulguée le 23 novembre 2018. Ces mesures, inscrites dans les pratiques d'attribution de la Société, ont renforcé le rôle et l'implication de VIVEST dans le relogement des ménages les plus fragiles.

La présente politique d'attribution, s'articule autour de deux axes :

I – Les dispositions règlementaires

II – Les orientations de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)

## I - Les dispositions règlementaires

Dans le cadre des critères généraux fixés par les dispositions légales et règlementaires, d'autres dispositions tenant compte notamment du contexte local et de la situation du ménage complètent le dispositif général.

Ces dispositions se traduisent au travers de partenariats et d'engagements quantifiés d'attributions tels que : les accords collectifs, les Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et plus récemment, les conventions relatives à la gestion du contingent préfectoral.

### 1) Les réservations :

-réservation préfectorale au bénéfice des fonctionnaires et agents de l'Etat, civils et militaires (5% maximum de chaque programme) ;

- réservation préfectorale au bénéfice de familles prioritaires dans la limite du pourcentage indiqué dans chaque convention (25 % maximum dans chaque programme conventionné) ;
- réservation au profit des collectivités territoriales (20 % maximum dans chaque programme) en cas de garantie d'emprunt ;
- réservation au profit des entreprises cotisantes à Action Logement au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction.

## **2) La nationalité des demandeurs :**

Les logements H.L.M. sont réservés :

- aux personnes physiques de nationalité française ;
- aux personnes physiques de nationalité étrangère remplissant les conditions de permanence visées à l'article R.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et définies par l'arrêté du 1<sup>er</sup> février 2013 ;

## **3) Les ressources des demandeurs :**

Les logements H.L.M. doivent être attribués à des ménages dont les ressources n'excèdent pas des limites fixées pour l'ensemble des personnes vivant au foyer, compte tenu des personnes à charge, par arrêté conjoint du Ministre chargé du logement, du Ministre chargé de l'économie et des finances et du Ministre chargé de la santé.

Le respect des plafonds de ressources s'apprécie sur présentation de l'avis d'imposition n-2 ou de non-imposition. La présentation d'un justificatif d'impôt relatif aux déclarations de ressources sur internet est acceptée pour évaluer le revenu fiscal de référence n-2. Le dépassement des plafonds de ressources ne conditionne pas l'enregistrement d'un dossier de demande de logement social.

## **4) Les autres bénéficiaires :**

Les logements H.L.M. peuvent être attribués à :

- des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative et sociale prévu à l'article L. 365-4 du Code de la construction et de l'habitation ;
- des organismes déclarés ayant pour objet de sous-louer ces logements à titre temporaire :
  - à des personnes isolées ou en ménage de moins de trente ans révolus
  - à des actifs dont la mobilité professionnelle implique un changement de secteur géographique
  - à des personnes âgées
  - à des personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du Code de l'action sociale et des familles
- des centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires mentionnés à l'article L. 822-3 du Code de l'éducation ayant pour objet de les sous-louer à des étudiants ;
- à des associations dont l'objet est de favoriser le logement des étudiants et de gérer des résidences universitaires ;
- des personnes morales de droit public ou privé mentionnées à l'article L. 444-1 du Code de l'action sociale et des familles en vue de les sous-louer à des accueillants familiaux visés à l'article L. 441-1 du même code, ainsi qu'aux personnes âgées ou aux personnes présentant un handicap ayant conclu un

contrat d'accueil avec ces accueillants ;

- des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés, pour une durée n'excédant pas six mois à des travailleurs saisonniers ;

- à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs compétences définies à la section 2 du chapitre III du titre II du livre Ier du même code, en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ;

- des établissements publics de coopération intercommunale dotés de la compétence d'aide aux personnes âgées.

## **5) Le numéro unique :**

Toute demande de logement social fait l'objet, à partir du formulaire CERFA, d'un enregistrement dans le système national, mis en œuvre par le gestionnaire départemental désigné par le préfet. Aucune attribution ne peut être prononcée si la demande n'est pas identifiée par un numéro unique.

Les informations figurant dans la demande de logement social permettent notamment de caractériser les demandes au regard des critères de priorité.

Les motifs invoqués par le demandeur sont justifiés grâce aux pièces complémentaires prévues par l'arrêté du 6 août 2018 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social.

La liste des pièces justificatives demandées au candidat est fixée par ce même arrêté.

La demande enregistrée est valable un an et renouvelable. Dès lors que le demandeur obtient un logement, sa demande est radiée. La radiation intervient dès la signature du bail.

## **6) Les critères d'attributions :**

Les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer, sauf dans les cas de ménages reconnus prioritaires au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO) ou en cas d'insuffisance de candidats.

Le mode de gestion interne relatif à l'application de cette disposition est détaillé dans le chapitre suivant, paragraphe 1).

L'attribution de logements par les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) se fait en veillant à la mixité sociale selon des critères généraux définis ci-dessous. Elle est prononcée en priorité au bénéfice des publics définis par la loi ainsi qu'aux demandeurs visés dans les dispositifs locaux.

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) peut attribuer le logement en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus du logement par le candidat classé devant lui.

✓ Lors de l'attribution, il est tenu compte notamment :

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

- de l'éloignement des lieux de travail et 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.

✓ En application de l'article L 441-1 du Code de la construction et de l'habitation et des dispositions locales, les logements sont attribués en priorité notamment (sans primauté d'un critère par rapport à un autre) aux :

- aux ménages désignés comme prioritaires par la Commission de médiation (DALO) prévue à l'article L441-2-3 du Code de la construction et de l'habitation ;
- 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 ;
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- 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 ;
- Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition
- Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité 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, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs interdictions identifiées dans l'article L441-1 du CCH
- 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 ;
- 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 ;
- Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement.
- Aux ménages n'ayant pas eu de proposition adaptée au-delà d'un délai jugé anormalement long défini par arrêté préfectoral ;
- Aux ménages non cités précédemment et visés dans les accords locaux (accords collectifs, Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, conventions de gestion du contingent préfectoral) ;

- Aux personnes morales déclarées mentionnées dans le paragraphe précédent I.4 « Les autres bénéficiaires ».

## II - Les orientations de la commission d'attribution

Réparti sur deux départements, le patrimoine de VIVEST offre une gamme de logements diverse permettant de répondre aux besoins des demandeurs : habitat individuel, groupé ou collectif.

Chaque site dispose de qualités particulières et de caractéristiques propres (localisation, qualité urbaine, qualité de l'habitat, équipements et services etc.). Par leur localisation ou leur configuration, les sites sont plus ou moins adaptés à certains ménages comme par exemple : les familles nombreuses, les personnes âgées, les jeunes couples, les personnes isolées, les personnes handicapées.

La politique de peuplement doit donc être adaptée aux spécificités de chaque site et à son évolution. En concertation avec les CALEOL, certains sites fragilisés (ou qui menacent de le devenir) pourront faire l'objet d'orientations de peuplement spécifiques et d'un suivi particulier.

D'une manière générale, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) est particulièrement attentive (sans primauté d'un critère par rapport à un autre) :

- au caractère prioritaire de la demande,
- à l'adéquation de la composition familiale avec la typologie du logement,
- à l'adéquation des ressources disponibles avec le montant du loyer et des charges,
- à l'adéquation des besoins du ménage avec les équipements du logement
- au respect des engagements locatifs précédents,
- à l'ancienneté de la demande.

Ces critères sont pris en compte pour déterminer l'ordre de priorité de l'attribution du logement.

En complément, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) VIVEST apprécie les propositions faites aux candidats selon notamment les critères de priorité suivants :

- 1) Ménages relevant des publics dits prioritaires identifiés dans le paragraphe I.
- 2) Les personnes à mobilité réduite
- 3) Rapprochement du lieu de travail quand il s'agit de deux bassins d'habitat distincts
- 4) Inadéquation loyer ressources
- 5) Inadéquation taille du ménage/taille du logement
- 6) Demandes motivées par l'environnement (insécurité, état du logement, etc...)
- 7) Niveau de confort

A demande équivalente, selon ces critères, la date d'ancienneté de la demande devient le critère déterminant.

De la même manière, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) étudie les situations des candidats proposés par les réservataires des logements. Les logements réservés sont attribués conformément aux dispositions contractuelles des conventions de réservations. En cas de pluralité de candidatures émanant du réservataire, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) statuera selon les critères de priorité définis dans le présent document.

En cas de refus du ou des candidats proposés par le réservataire, VIVEST pourra attribuer le logement au candidat de son choix.

## 1) L'instruction de la demande de logement en amont des Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) :

### ✓ L'analyse de la solvabilité des ménages

La loi LEC explicite la notion de mixité sociale et d'égalité des chances dans l'habitat en introduisant l'obligation d'attribuer 25% des logements aux 25% des ménages les plus pauvres (seuils de revenus fixés par arrêté préfectoral ministériel) hors QPV (Quartier Prioritaire Ville). Dans ce cadre réglementaire, une analyse des ménages par QUARTILE est présentée en CALEOL distinguant les ménages par leurs ressources totales. Parallèlement, 50% des logements en QPV doivent être attribués à des ménages relevant des 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> quartiles (seuils de revenus déterminés par arrêté).

VIVEST analyse les ressources de ses futurs locataires en tenant compte de leur stabilité pour calculer un taux d'effort. Celui-ci tient compte de toutes les ressources mensuelles de la famille (salaires, retraites, prestations sociales, pension) et se calcule :

Quittance – APL + Diagnostic de Performance Energétique (sauf chauffage collectif inclus dans les charges)

#### Ressources globales

Le taux d'effort maximum admissible pour bénéficier d'une attribution est de 35% DPE inclus.

Ce taux d'effort est à mettre en perspective avec le reste à vivre du candidat :

- un niveau plancher de 10€ /jour /unité de consommation (UC) pour les taux d'effort inférieurs à 30%
- un niveau plancher de 20€ /jour /unité de consommation (UC) pour les taux d'effort supérieurs à 30%

L'UC s'établit au sens de la loi LEC :

1 <sup>ère</sup> personne à loger	1 UC
toute autre personne	0,5 UC
enfant de + de 14 ans	0,5 UC
Enfant de – de 14 ans	0,3 UC

Le reste à vivre s'apprécie également en fonction de la situation particulière du ménage. Dans cet esprit, un entretien "découverte" permet de conforter l'analyse budgétaire et la notion de budget alloué au charges du logement par le ménage. Une attention particulière sera portée aux points suivants :

- nature du contrat de travail et les perspectives envisageables
- moyenne des ressources mensuelles sur les 3 derniers mois
- évolution probable des ressources temporaires (ARE, Intérim, Prestation familiale, prime d'activité, aides au logement,...)

La proposition de logement intègre ces critères financiers. Toutefois, elle limite le taux d'effort pour les ménages les plus précarisés afin d'éviter un endettement grevant le budget des familles. La possibilité de mobiliser des garanties de loyers devra accompagner l'évaluation des besoins et capacités des ménages. Elle s'établit comme il suit :

Taux d'effort	moins de 30%	de 30 à 35%
Ressources stables	RàV plancher de 10€ /j/UC	RàV plancher de 20€ /j/UC
Ressources précaires	RàV plancher de 10€ /j/UC Garantie de paiement	-

Dans le cas des demandeurs de moins de 25 ans en intérim, CDD, pour lesquels la durée du contrat n'ouvre pas droit à l'Allocation Retour à l'Emploi, le service commercial s'assure de la pérennité des revenus ou prestations.

✓ Conditions d'examen des demandeurs de logement avec une dette de loyer

- Ménage ayant contracté une dette chez un autre bailleur

Lorsqu'un candidat a, ou a eu, des dettes locatives, sa demande est étudiée dans les conditions suivantes :

- L'entretien mené avec le demandeur devra permettre une compréhension de la dette ; sa durée, son origine, son montant, l'existence de solutions. Il devra également avoir pour objet de mesurer la bonne foi du ménage concerné : action engagées, solutions envisagées.

Dans les cas où :

- La dette est résorbée ou un plan d'apurement est respecté depuis plus de 6 mois. La CAL pourra prononcer un avis favorable pour l'attribution d'un logement au sein du parc VIVEST
- La dette est toujours en cours (sans plan d'apurement) :

orientation vers de l'intermédiation locative ou présentation du dossier dans les instances internes spécifiques (voir paragraphe 3 sur la commission d'actions sociales) ou introduction d'un accompagnement spécifique du ménage vers l'accès au logement en lien avec le pôle social et des solidarités.

- Ménage ayant contracté une dette chez VIVEST pour un bail en cours

Les mutations des ménages ayant contracté une dette locative peuvent être réalisées à la demande de VIVEST ou du locataire. Les décisions se prennent dans 2 instances internes :

- Réunion d'impayés en agence ; évaluation des orientations prises pour diminution de l'endettement et recouvrement de la dette.
- Commission d'actions sociales (CAS).

✓ Politique de d'occupation du parc de VIVEST

L'article R441-3 du code de la construction de l'habitation prévoit que les attributions sont prononcées pour permettre aux demandeurs d'occuper une typologie de logement correspondant à la taille et à la composition de leur foyer. La loi LEC a renforcé les contraintes de sous occupation des logements. La loi ELAN est venue assouplir cette définition en permettant la prise en compte des enfants faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement. VIVEST, complète cette réglementation en fixant les conditions d'occupation suivantes :

Type de logement	Personne isolée (PI)	PI + 1 enfant ou couple	PI + 2 enfants ou couple + 1 enfant	PI + 3 enfants ou couple + 2 enfants	PI + 4 enfants ou couple + 3 enfants	PI + 5 enfants ou couple + 4 enfants
T1	X	X (couple)				
T2	X	X				
T3		X	X			

T4			X	X	X	
T5				X	X	X
T6					X	X
T7						X

VIVEST appliquera ce cadre de façon modulée. Sous certaines conditions décrites ci-dessous, les situations de sous-occupation, par l’octroi d’une pièce supplémentaire dans les cas suivants pourront faire l’objet d’une attribution favorable par la CALEOL :

- Assistante maternelle agréée
- Personnes ayant une aide à la personne (en raison de problème de santé ou de handicap)
- Présence enfant(s) majeur(s) occupant, ni à charge fiscalement ni signataire du futur bail
- Naissance à venir à partir de 6 mois de grossesse
- Enfants faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement
- Personne en situation de handicap
- Personne âgée de plus de 60 ans
- Logement situé dans un QPV (quartier prioritaire de la ville)
- “ Fausse ” typologie (exemple T3 contenant une seule chambre)
- En cas de déséquilibre entre l’offre et la demande, caractérisé par une carence manifeste sur le bassin d’habitat en typologie adaptée au demandeur de logement.

✓ Equilibre de peuplement et capacité d’accès des demandeurs

Le service commercial mène avec les candidats un entretien qualitatif, l’entretien “découverte”. Il doit permettre de préciser la demande, d’orienter le candidat et de mesurer ses capacités et ses besoins dans une vision pérenne de leur situation. Cet entretien peut être complété, lors de repérage de difficultés à la vie en logement autonome, par une évaluation sociale.

Selon les besoins et capacités caractérisés, une visite du logement est proposée au candidat afin de recueillir son consentement.

Un bon de visite est complété afin d’exploiter le résultat des visites et satisfaire aux critères de recherche par une éventuelle seconde proposition. VIVEST peut être amené à adapter sa démarche commerciale en proposant les dossiers des candidats à la Commission d’Attribution des Logements et d’Examen de l’Occupation des Logements (CALEOL) sans visite préalable et pour répondre à un degré d’urgence ou de priorité par rapport à la situation du demandeur mais également pour mettre en commercialisation des produits neufs en cours de livraison.

En cas de refus d’une proposition par un candidat ou de non réponse passé un délai de dix jours, son dossier n’est pas présenté en Commission d’Attribution des Logements et d’Examen de l’Occupation des Logements (CALEOL). Seul(s) le ou les dossiers des candidats ayant émis un avis favorable sont présentés.

## 2) Les décisions rendues par la CALEOL :

Les décisions des Commissions font l’objet d’un enregistrement dans le progiciel métier.

Les motifs des décisions relatifs aux rejets pour irrecevabilité et non-attribution prononcés par les Commissions sont déclinés ci-après.

### 2.1 Les décisions de rejet pour irrecevabilité :

La demande pourra faire l’objet d’un rejet pour irrecevabilité si l’une des conditions d’accès au parc

social n'est pas remplie (condition de ressources, régularité du titre de séjour pour les étrangers).

## 2.2 Les décisions de non-attribution :

La Commission peut prononcer une non-attribution pour les motifs suivants notamment :

- **Dossier incomplet**
- **Complément d'information** : pour lever une incohérence dans la situation exposée ou en cas de modification à court terme de la situation du demandeur
- **Evaluation sociale** : lorsque le demandeur relève de l'un des publics prioritaires ou que l'exposé de la situation du demandeur met en avant notamment des conditions de logement inadaptées, un non-respect des engagements locatifs précédents, une fragilité socio-économique
- **Préconisation de traitement de la dette locative** : concrétisée par exemple par la mise en place et/ou d'observation d'un plan d'apurement
- **Logement inadapté** : à la capacité financière du ménage ou à la composition familiale du ménage
- **Préconisation d'accompagnement social**
- **Orientation vers le parc très social**
- **Préconisation de mise en place d'un bail glissant**
- **Dépassement des plafonds de ressources**
- **Demandeur propriétaire de son habitation principale** adaptée à ses besoins et capacités
- **Incohérence de pièces**

### **3) La Commission d'Action Sociale :**

Les attributions et mutations de ménages cumulant des difficultés économiques et sociales sont étudiées en amont de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), au sein de la Commission d'Action Sociale de VIVEST.

Cette Commission a pour rôle de déterminer, de façon concertée, la meilleure orientation possible en fonction des problèmes spécifiques des ménages concernés.

### **4) Les évaluations sociales :**

Outil d'aide à la décision, les évaluations sociales favorisent l'apport d'une réponse offrant la meilleure adéquation économique et sociale possible. En fonction des éléments supplémentaires recueillis sur la situation et les besoins des ménages, elles apportent aux Commissions d'Attribution des préconisations particulières relatives à :

- des moyens d'accompagnement social, ASLL, AVDL, Accompagnement social interne voire orientation vers une mesure de protection
- Des aides financières : Garantie FSL,
- Un statut d'occupation adapté : orientation vers le réseau social d'urgence, bail glissant, intermédiation locative.

## 5) Les demandes de mutation :

L'objectif de VIVEST est marqué par une volonté forte d'accompagner les locataires tout au long de leur parcours résidentiel par une offre logement adaptée et pertinente. VIVEST s'attache dans l'instruction des dossiers, à prioriser les demandes de mutations relatives à l'inadéquation entre le logement et les besoins réels du locataire.

Une mutation permet non seulement de fidéliser les locataires, d'améliorer la satisfaction, mais aussi de prévenir les situations d'impayés et de mal-être.

Les demandes de relogement sont instruites par les Agences qui procèdent à une visite conseil préalable à la libération des lieux. Elles seront instruites en priorité dans les cas suivants :

- Rupture dans la situation familiale ou professionnelle des demandeurs,
- En cas de traumatisme psychologique ou de risque pour l'intégrité physique des personnes,
- Sur-occupation ou sous occupation manifeste du logement,
- Evolution de l'état de santé (vieillesse, handicap, ...) entraînant une inadéquation du bien occupé,
- Inadéquation du montant du loyer avec les ressources de la famille,
- Rapprochement du lieu de travail
- Libération en vue de la vente HLM
- Démolition / Réhabilitation

Ces demandes peuvent faire l'objet d'un report ou d'un refus pour les motifs suivants :

- Existence d'impayés
- Propreté et état d'entretien du logement
- Problème de voisinage
- Absence d'assurance locative

Les locataires en impayés : en cas de règlement de la dette le relogement est accepté. En cas de règlement partiel et/ou de la mise en place d'un plan d'apurement, le dossier est examiné lors de la réunion des impayés en agence.

Pour les problèmes de propreté et d'état d'entretien du logement : le relogement est accepté sous réserve de la réalisation des travaux d'entretien aux frais du locataire, constatés lors d'une contre visite (visite conseil préalable à la sortie des lieux)

Lors de problème de voisinage généré par le ménage : la mutation pourra être étudiée après une mise à l'épreuve de 6 mois.

Pour l'absence d'assurance : le relogement est possible sur présentation de l'attestation d'assurance d'une validité d'un an.

Dans les autres cas, les demandes de mutations pourront faire l'objet d'un examen par la Commission d'Attribution si le ménage est présent dans son logement depuis au moins un an et s'il répond à ses obligations locatives.

Dans le cas de mise en service de programmes neufs, les mutations sont limitées à 10% des attributions totales effectuées sur l'opération.

✓ Mutation à l'initiative de VIVEST

Plusieurs cas peuvent se présenter :

- Opération de démolition ou réhabilitation lourde
- Vente HLM
- Sinistre nécessitant un relogement
- Décision de la réunion des impayés en agence

Dans tous ces cas VIVEST peut maintenir et transférer le montant du dépôt de garantie.

Afin de faciliter ces mutations (hors décision de la réunion des impayés et sinistre), VIVEST propose de prendre en charge :

- Les frais de déménagement
- Un montant forfaitaire correspondant aux frais de mutation (fluide, téléphonie,...)
- Possibilité d'application du taux de loyer au m<sup>2</sup> dans le nouvel appartement différent de celui pratiqué dans l'ancien s'il s'avère être supérieur. Toutefois la remise de loyer ne pourra être supérieur à 10% pour les logements correspondant à niveau d'attractivité supérieur (Individuels, programmes neufs ou récents de moins de 2 ans) et 15% pour les logements équivalents.

## **6) Les logements adaptés au vieillissement ou au handicap**

Dans le cadre du développement de son offre locative, VIVEST mène une politique spécifique en faveur du logement des personnes âgées par la création notamment de résidences dites "séniors" et l'intégration dans les nouveaux programmes d'une offre de logements adaptés au handicap.

En complément de cette politique de développement, VIVEST adapte son parc existant (logements situés au rez-de-chaussée ou premier étage ou dans les étages supérieurs et desservis par un ascenseur, de typologie T1/T2/T3) afin de favoriser le maintien à domicile des personnes en perte de motricité.

Ces logements adaptés sont attribués en priorité aux personnes âgées de plus de cinquante-cinq ans ou aux personnes en situation de handicap.

## **7) Les demandeurs effectuant une fausse déclaration**

En cas de fausse déclaration de la part du demandeur ou d'incohérence de pièces, VIVEST se réserve le droit de mettre un terme à l'instruction du dossier après signalement à la CALEOL de la nature de l'incohérence relevée.

## **8) Location des annexes : parking, box, garage**

Les demandes de location d'un stationnement seront prises en compte dans les conditions suivantes :

- Existence d'un véhicule sauf vacance de stationnement (présentation de la carte grise au nom du locataire)
- Attestation d'assurance du logement à jour
- Demandeur à jour du paiement

- Pour les clients extérieurs, un justificatif de domicile, une pièce d'identité et une photocopie de la carte grise

En cas de plusieurs demandes sur le même stationnement, les règles de priorité sont les suivantes :

- Ancienneté de la demande de stationnement
- Proximité du logement