

GUIDE D'ACCES

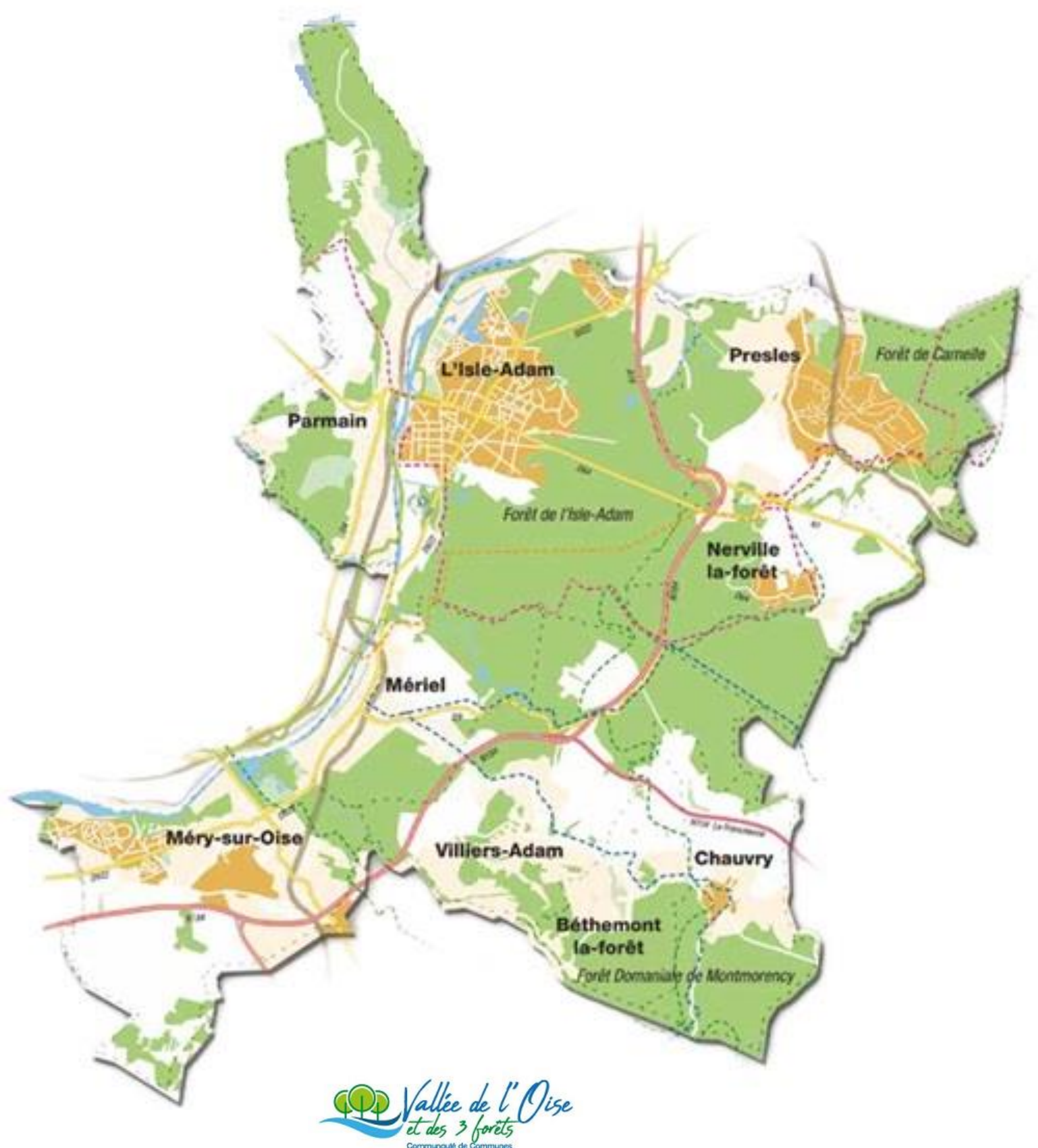
AU LOGEMENT SOCIAL



Ce guide s'adresse à toute personne souhaitant accéder au logement social sur le territoire de la CCVO3F.

Seules les communes suivantes possèdent un parc de logement social:

- L'Isle-Adam
- Mériel
- Méry-sur-Oise
- Parmain
- Presles



Qu'est-ce qu'un logement social ?

Un logement social est un logement à loyer modéré destiné aux personnes ayant des ressources modestes. Il est attribué sous conditions, après une instruction de la demande.

1

1er critère : Revenu fiscal

Votre revenu fiscal de référence de l'année N-2 ne doit pas dépasser un certain plafond en fonction de votre composition familiale et en fonction du type de logement social.

2

2ème critère : Régularité de séjour

Être de nationalité française ou en situation régulière en France.

Plafonds de ressources en 2026 pour les logements sociaux en Île-de-France hors Paris

Votre **revenu fiscal de référence 2024** ne doit pas dépasser les plafonds de ressources suivants :

Catégorie de ménages	PLAI (très modestes)	PLUS (modestes)	PLS (revenus moyens)
1 - Une personne seule	14 811 €	26 920 €	34 996 €
2 - Deux personnes sans pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages* ou une pers. seule en situation de handicap**	24 140 €	40 233 €	52 303 €
3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage* sans personne à charge ou deux pers. dont au moins une est en situation de handicap**	29 018 €	48 362 €	62 871 €
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois pers. dont au moins une est en situation de handicap**	31 860 €	57 930 €	75 309 €
5 - Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre pers. dont au moins une est en situation de handicap**	37 719 €	68 577 €	89 150 €
6 - Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq pers. Dont au moins une est en situation de handicap**	42 444 €	77 171 €	100 322 €
Personne supplémentaire	+ 4 727 €	+ 8 598 €	11 177 €

* Un jeune ménage est un couple dont la somme des âges révolus est au plus égale à 55 ans.
** Une personne en situation de handicap s'entend d'une personne titulaire de la carte « mobilité inclusion » portant la mention « invalidité ».
NB: La loi Elan du 23 novembre 2018 a modifié la définition de composition familiale en l'élargissant aux enfants faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement. Ceux-ci comptent désormais pour 1 dans la détermination de la catégorie de ménage. Cependant, n'étant pas fiscalement à charge, ils ne permettent pas à une personne seule de bénéficier du surclassement accordé.

Les bailleurs sociaux à la CCVO3F

12 bailleurs sont présents sur nos 9 communes. Les 2 premiers de la liste sont propriétaires de la majorité des logements sociaux du territoire (plus de 60%).

Bailleurs principaux

- CDC HABITAT
- IMMOBILIERE 3 F

Autres bailleurs

- ANTIN RESIDENCES
- VAL D'OISE HABITAT
- EMMAUS HABITAT
- SEQENS
- OPAC DE L'OISE
- 1001 VIES HABITAT
- IMMOB. DU MOULIN VERT - SAIMV
- VALOPHIS
- CLESENCE
- FRANCE EURO HABITAT

Les bailleurs sociaux sont propriétaires des logements sociaux mais une partie de leurs logements font l'objet de réservations par des « réservataires » : l'Etat, la Région, le Conseil Départemental, Action logement services et la Commune. Ces réservataires sont dans l'obligation de présenter un minimum de trois candidatures par logement aux commissions d'attribution des bailleurs.

Le contingent de l'Etat est divisé en deux parties :

- les publics reconnus prioritaires au titre du DALO (Droit au logement opposable) et/ou du PDALHPD (Plan Départemental d'Action par le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées),
- les fonctionnaires de l'Etat.

Pour Action logement services, il s'agit en majorité des salariés du secteur privé (entreprises de + de 10 salariés non agricoles).

Pour la Commune, il s'agit essentiellement de ses habitants.



Le parc social de la CCVO3F compte 2443 logements sociaux mais en 2024 seulement 123 attributions ont été constatées, en majorité sur L'Isle-Adam et Méry-sur-Oise.

On comptabilise par ailleurs, seulement 1 attribution pour 13 demandes de logements sur la CCVO3F à ce jour.

Vous retrouverez toutes ces données sur le site : <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/>



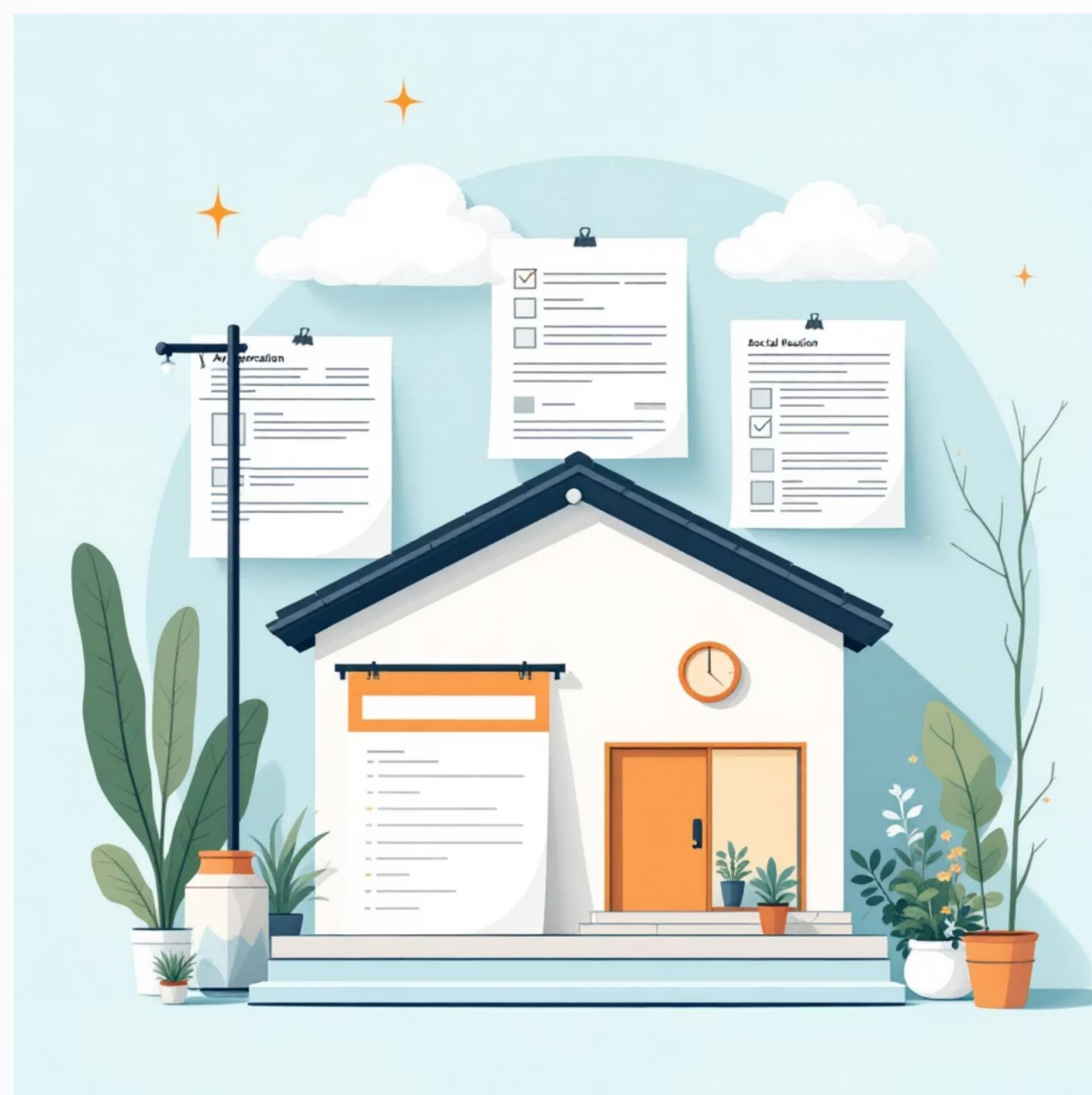
Comment faire une demande ?

Documents nécessaires pour l'enregistrement

- Une pièce d'identité ou un titre de séjour en cours de validité

Pour l'instruction:

- Un justificatif de situation familiale (livret de famille, jugement de divorce, etc.)
- Un justificatif de domicile
- Les avis d'imposition des deux dernières années
- Les justificatifs récents des ressources du foyer (salaires, prestations sociales et familiales,...)
- Un justificatif de situation professionnelle (contrat de travail, attestation employeur, etc.)



Le formulaire de demande de logement social est le CERFA n°14069*05 et sa notice explicative est le n° 51423#05.

Méthodes de dépôt de la demande

En ligne

Sur le site officiel : <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/>

Un numéro d'assistance téléphonique permet d'aider les usagers à remplir leur demande en ligne : 0 806 000 113 (prix d'un appel local depuis un poste fixe) du lundi au vendredi de 9h à 19h.

Auprès d'un guichet enregistreur

Plusieurs guichets sont disponibles sur le territoire de la CCVO3F.

Les guichets enregistreurs de la CCVO3F

Commune	Adresse	Téléphone
L'Isle-Adam	CCAS – 4 rue Dambry – 95290 L'Isle-Adam	01 34 69 03 29
Mériel	CCAS de Mériel – Mairie de Mériel - 62 Grande rue - 95630 Mériel	01 34 48 21 50
Méry-sur-Oise	Hôtel de ville –CCAS – 14 avenue Marcel Perrin – 95540 Méry-sur-Oise	01 30 36 23 00
Parmain	CCAS de Parmain – Mairie de Parmain – Place Georges Clémenceau – 95620 Parmain	01 34 08 95 95



La validation de la demande de logement HLM

1

Dépôt de la demande

Soumission du dossier complet en ligne ou auprès d'un guichet enregistreurs.

2

Vérification

La demande de logement HLM est validée après vérification de la pièce d'identité.

3

Attestation d'enregistrement

Une attestation d'enregistrement est envoyée par courrier électronique, dans un délai d'un mois après son dépôt.

4

Numéro unique

Cette attestation contient le numéro unique d'enregistrement ainsi que la date de dépôt de la demande.

⚠ À défaut de réception de cette attestation, cela signifie que la demande de logement HLM n'a pas été prise en compte.

Le numéro unique de la demande de logement social est valable pour toute l'Île-de-France

Durée de validité : 1 an

Tant que vous n'avez pas obtenu de logement, il faut renouveler la demande chaque année sous peine d'être radié et de perdre votre ancienneté.

En cas de changement de situation (revenus, composition familiale, etc.), il est nécessaire de mettre à jour le dossier.

Pour faire le point sur votre demande, vous avez la possibilité de solliciter un rendez-vous auprès d'un guichet enregistreur qui s'engage à vous recevoir sous 2 mois.

L'attribution d'un logement

Une fois la demande de logement HLM validée, une inscription dans le Système national d'enregistrement de la demande de logement social (SNE) est faite et le demandeur est donc susceptible d'être contacté lorsqu'un logement social correspondant à ses critères est disponible. Des pièces justificatives lui sont demandées afin de vérifier les informations personnelles déclarées.

Délais d'attente

Variables selon les communes et les disponibilités de logements. À la CCVO3F, le nombre de demandes est très supérieur au nombre d'attributions. Le délai considéré comme anormalement long est de 5 ans sur notre territoire.

La durée de la recherche dépendra de la précision de la demande et du nombre de logements disponibles dans la zone choisie.

Sélection des candidatures

- ☐ Composition familiale adaptée à la typologie du logement
- ☐ Situation d'urgence ou de précarité
- ☐ Cotation de la demande
- ☐ Niveau des ressources par rapport au montant du loyer (ou taux d'effort)
- ☐ Ancienneté de la demande

 Il est utile pour l'avancée de votre demande que votre situation soit bien renseignée et mise à jour régulièrement.

Le type de logement que vous demandez doit correspondre au nombre de personnes de votre foyer fiscal.

Cotation de la demande

L'annexe 1 explique en détail le système de cotation adopté par le conseil communautaire de la CCVO3F en juin 2024.

Cette grille de cotation est un outil d'aide à la décision. Elle vise à améliorer le dispositif de sélection des candidats avec une liste de critères publics.

Commission d'attribution (CALEOL)



Libération d'un logement

Quand un logement est libéré, un nouveau locataire doit être désigné par la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) du bailleur, gestionnaire du logement social.



Présentation des candidatures

3 candidatures sont présentées par le bailleur à la CALEOL, pour chaque logement libéré.



Mise à jour des dossiers

Les candidats, à ce stade, doivent mettre à jour leurs justificatifs et répondre très rapidement aux demandes du bailleur sinon leur dossier sera déclaré INCOMPLET et pourra être refusé sur ce motif.



Visite du logement

Une visite du logement leur est aussi proposée.

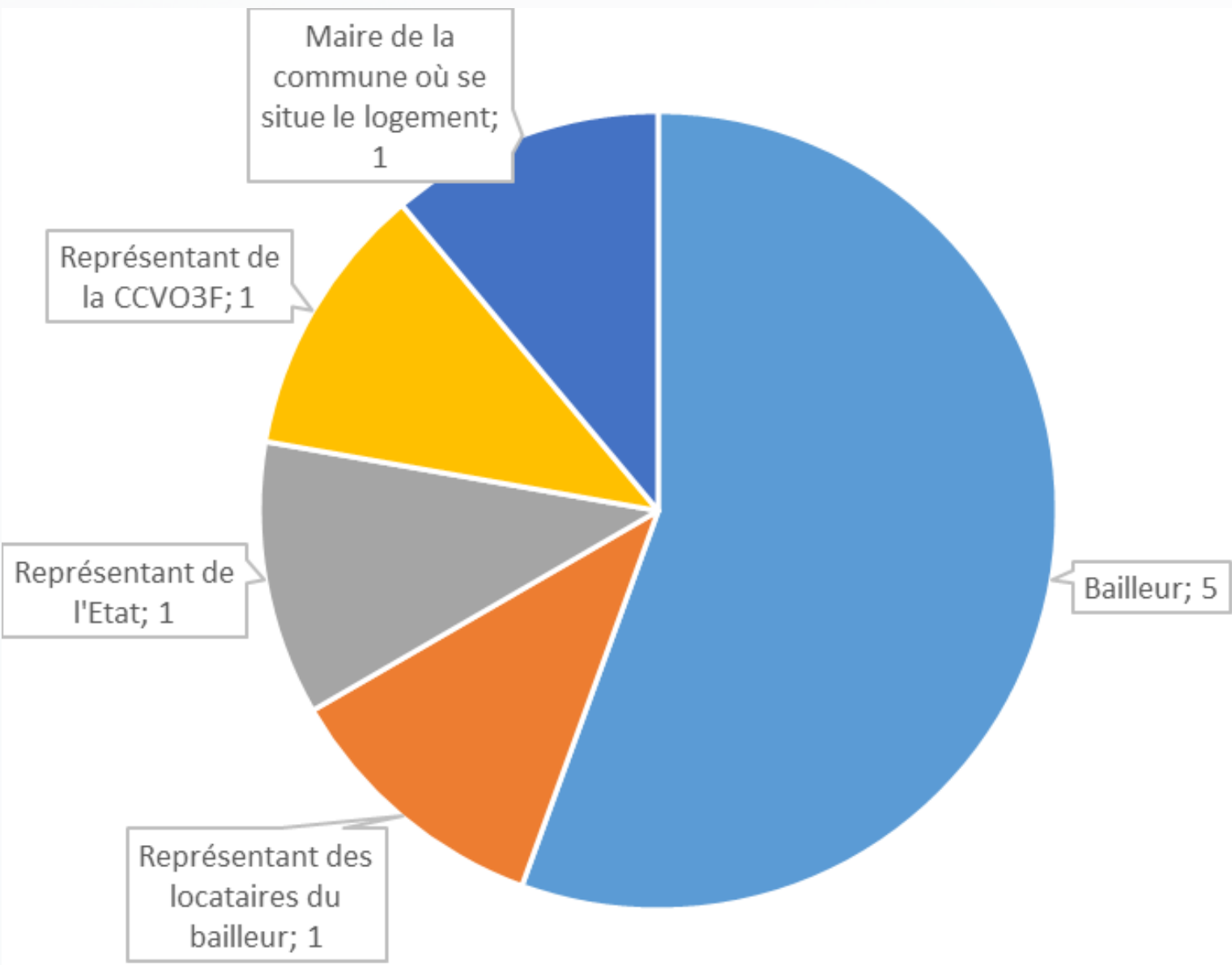
Rôle des réservataires : L'Etat, Action Logement Service, la Ville, le Département et la Région sont réservataires d'un pourcentage de libérations de logements chaque année. Ils devront alors présenter 3 candidatures au bailleur pour passage en commission d'attribution, celle-ci restant souveraine quant à l'ordre de priorité attribué aux demandes de logements.



Processus de décision

Parmi les 3 candidats, les membres de la commission devront voter et classer les 3 candidatures par ordre de priorité.

Membres composant la commission :



Après la décision :

Si vous êtes le candidat 1, vous avez la possibilité d'accepter ou de refuser. Mais en cas de refus, il faudra le justifier et ce sera le candidat 2 qui obtiendra le logement.

Le bailleur vous contactera pour organiser votre entrée dans les lieux et signer votre bail.

Recours DALO

Si la demande n'aboutit pas malgré une situation critique ou un délai anormalement long (5 ans), il est possible de saisir la commission de médiation dans le cadre du Droit au Logement Opposable (DALO). Une décision favorable peut contraindre l'État à proposer un logement adapté.

La demande DALO se fait en ligne ou sur un formulaire spécifique retirable au guichet de votre mairie ou au guichet enregistreur. Cependant vous ne pourrez plus restreindre la zone géographique de votre demande de logement : elle sera élargie à tout le département voire à la région Ile de France si votre situation sociale le permet.



Conseils pour votre demande



Patience

Demander un logement social nécessite de respecter certaines démarches administratives et d'être patient.



Mise à jour régulière

Un suivi régulier et la mise à jour du dossier augmentent les chances d'obtenir un logement correspondant à ses besoins.



Renouvellement annuel

N'oubliez pas de renouveler votre demande chaque année pour conserver votre ancienneté.



Pour maximiser vos chances d'obtenir un logement social :

- Élargissez votre zone géographique si possible
- Vérifiez que le type de logement demandé correspond à votre situation familiale
- Répondez rapidement aux sollicitations des bailleurs
- Gardez tous vos justificatifs à jour



Modèle de cotation de votre demande défini par votre collectivité territoriale

CC de la Vallée de l'Oise et des
Trois Forêts

Les 3 objectifs principaux de la cotation



Comprendre l'**attribution**
des **logements sociaux** sur
votre territoire



Estimer le **délai moyen**
d'attente de votre
demande



Compléter votre demande
pour **accélérer votre**
démarche

Les éléments de la cotation

Pour chaque
demande, la
cotation c'est :

- Une note
- Un délai moyen d'attente
- Un positionnement

Note	Délai moyen d'attente	Positionnement
Somme des points obtenus selon les critères définis par votre collectivité territoriale	Calcul du délai moyen d'attente des demandes similaires	Comparaison aux notes des demandes similaires

Aperçu du tableau de bord*

Une note supérieure à la médiane indique que votre demande est prioritaire à plus de la moitié des demandes similaires

Délai moyen d'attente estimé en mois, à titre indicatif

Nombre de pièces du logement demandé

▼ Cotation

Commune souhaitée	Note	Date de calcul	Explications	Type de logement	Note la plus basse	Note médiane	Note la plus haute	Délai d'attente moyen en mois
Arras	Non calculée	-	-	T2	-	-	-	40
Arras	Non calculée	-	-	T3	-	-	-	30
Dainville	43	31/03/2021	Explications	T2	30	60	80	30
Dainville	43	31/03/2021	Explications	T3	8	45	120	35

Note calculée selon le système de cotation en place dans la commune de Dainville

Note la plus basse des demandes similaires

Note la plus haute des demandes similaires

* L'aperçu est donné à titre d'exemple, il ne correspond pas à votre situation.

Pièces justificatives

L'importance des pièces justificatives : La collectivité territoriale a le choix entre plusieurs méthodes de calcul selon la validité des pièces justificatives liées à votre demande. Le tableau suivant récapitule la méthode choisie sur votre territoire.

Règle de calcul des points d'un critère	Affectation à un logement social	Changement de logement social
Les points sont accordés si les informations renseignées sur le Cerfa correspondent au critère		
Les points sont accordés si les informations renseignées sur le Cerfa correspondent au critère ET si les pièces justificatives sont valides	×	×
Les points sont accordés si les informations renseignées sur le Cerfa correspondent au critère. Les points sont doublés si les pièces justificatives sont valides		

Critères de cotation

- La pondération des critères** peut être :
- différente si vous vivez déjà dans un logement social
 - non renseignée si le critère n'a pas été retenu par la collectivité territoriale

Informations générales

Critères	Points du critère	
	Affectation à un logement social	Changement de logement social
Dalo (droit au logement opposable)	100	100
1 ^{er} quartile des demandeurs	50	50
2 ^{ème} quartile des demandeurs	0	0
3 ^{ème} quartile des demandeurs	0	0
4 ^{ème} quartile des demandeurs	0	0
Habite la collectivité territoriale	5	5
Travaille dans la collectivité territoriale	5	5
Habite la commune	10	10
Travaille dans la commune	10	10

Ancienneté : entre 13 et 18 mois	1	1
Ancienneté : entre 19 et 24 mois	2	2
Ancienneté : entre 25 et 30 mois	3	3
Ancienneté : entre 31 et 36 mois	4	4
Ancienneté : entre 37 et 999 mois	5	5
Ancienneté : entre et mois	NR	NR

Composition du foyer

Critères	Points du critère	
	Affectation à un logement social	Changement de logement social
Personne en situation de handicap ou ayant à sa charge une personne en situation de handicap	70	70
Personnes âgées/retraitées en difficulté financière dans un trop grand logement	0	0
Personnes âgées dans un logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie	0	0
Jeunes de moins de 30 ans	0	0
Naissance attendue dans un logement trop petit	0	0
Au moins une personnes âgée (à partir de 60 ans)	0	0
Départ de personne(s) à charge du foyer	0	0
Parents en divorce ou séparation	10	10
Parent isolé	0	0
Rapprochement familial	0	0
Divorce ou séparation	0	0

Critères	Points du critère	
	Affectation à un logement social	Changement de logement social
CDD ou intérim	0	0
Etudiant ou apprenti	0	0
Travailleurs pauvres	0	0
Ancien étudiant en résidence étudiante ou universitaire	0	0
Assistant familial ou maternel à son domicile	0	0
A vécu une période de chômage de longue durée	50	50

Situation actuelle

Critères	Points du critère	
	Affectation à un logement social	Changement de logement social
En procédure d'expulsion sans relogement	50	50
Logement bientôt démoli	0	0
Logement repris ou mis en vente par son propriétaire	0	0
Mutation interne au parc social		0
Sous occupation	5	5
Logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie	10	10
Logement indigne	50	50
Personnes dépourvues de logement et d'hébergement	80	80
Personnes hébergées par des tiers	50	50

Critères	Points du critère	
	Affectation à un logement social	Changement de logement social
Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition	80	80
Loyer trop élevé	0	0
Logement non décent	0	0
Sur occupation (nombre de pièces)	0	0
Sur occupation (surface)	0	0
Taux d'effort trop élevé (seuil = 0 %)	0	0
Logement non décent avec au moins un mineur	70	70
Suroccupation (surface ou nb de pièces) avec au moins un mineur	50	50
Appartement de coordination thérapeutique	50	50
Violences au sein du couple ou menace de mariage forcé	70	70
Logement de fonction	0	0
Logement éloigné des équipements et services	0	0
Logement éloigné du lieu de travail	0	0
Changement du lieu de travail	0	0
Sapeur-pompier volontaire	0	0
Publics suivis par l'ASE	50	50

Critères validés
manuellement en guichet

Critères	Points du critère	
	Affectation à un logement social	Changement de logement social
Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle	50	50
Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme	70	70
Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords	70	70

Critères définis par la collectivité territoriale et validés manuellement en guichet

		Points du critère	
Critères		Affectation à un logement social	Changement de logement social
Priorité locale 1	Travailleurs essentiels	5	5
Liste des métiers éligibles: agent hospitalier, aide-soignant, infirmier hospitalier, aide à domicile, sage-femme, pompier, force de l'ordre, agent de la fonction publique territoriale			
Priorité locale 2	Ménages labellisés au titre du PDALHPD	90	90
Ménages labellisés au titre du PDALHPD			
Priorité locale 3			
Priorité locale 4			
Priorité locale 5			
Priorité locale 6			
Priorité locale 7			
Priorité locale 8			
Priorité locale 9			
Priorité locale 10			