



CHARTRE DE MUTATION

HABITAT SUD ATLANTIC
CS 30821 – 2 chemin Abbé Edouard Cestac
64108 Bayonne cedex

habitatsudatlantic.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
1- PROCESSUS DU TRAITEMENT DE MUTATION.....	3
2 -CRITERES DE PRIORISATION DES DEMANDES DE MUTATION.....	4
3 - L'ACCOMPAGNEMENT.....	5
4 - L'AIDE A LA MOBILITE.....	5
5 – LE CAS PARTICULIER DE L'USUFRUIT LOCATIF SOCIAL	7
6 – ECHANGE DE LOGEMENTS.....	7

PREAMBULE

HABITAT SUD ATLANTIC possède environ 7 700 logements locatifs sociaux situés essentiellement sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Pays basque (CAPB) et dans le sud des Landes.

L'organisme entend satisfaire les attentes de ses clients tout en accueillant également de nouvelles populations au sein de son patrimoine, et répondre à la demande des partenaires des politiques du logement social, notamment les réservataires de son parc de logements.

Pour ce faire le Conseil d'Administration d'HABITAT SUD ATLANTIC a adopté une charte d'attribution en sa séance du 6 juin 2018. Le document a été adapté aux dispositions de la loi ELAN par une délibération du 24 octobre 2019.

Les engagements de la charte traduisent une politique transparente et équitable à l'égard de nos demandeurs et locataires, reposant sur des critères de priorités connus, s'appuyant sur une procédure claire.

Soucieux de développer une politique équilibrée en matière de peuplement, HABITAT SUD ATLANTIC s'est fixé pour objectif de consacrer une partie de ses attributions annuelles à des ménages déjà locataires du parc locatif social.

Notre organisme s'engage donc, avec la présente Charte de Mutation, à mettre en place une politique en faveur des mutations de logement dans son parc locatif immobilier pour :

- répondre à ses obligations réglementaires en matière de mobilité résidentielle ;
- permettre une meilleure adéquation du logement à la situation familiale ou sociale du locataire ;
- encourager les parcours résidentiels ;
- faciliter le maintien à domicile des personnes âgées ;
- adapter le coût du logement aux revenus des ménages.

Les demandes de mutations émanant d'un autre bailleur social ne sont pas traitées dans le cadre de la présente charte.

Cette charte a été approuvée par le Conseil d'administration en sa séance du *28 mai 2020*. Elle sera mise en conformité avec le dispositif de cotation de la demande à mettre en place sur le territoire de la CAPB dès que celui – ci aura été adopté.

1- PROCESSUS DU TRAITEMENT DE MUTATION

Dans le respect des règles d'attribution des logements sociaux et de la charte d'attribution, et afin de traiter au mieux les demandes de mutation, HSA s'engage à respecter la procédure décrite ci-dessous :

- Enregistrer les demandes de mutation qui lui parviennent en les considérant comme des demandes de logement (formulaire unique de la demande de logement).
- Répondre par écrit (lettre ou courriel) dans un délai de 30 jours à toute demande de mutation émanant de locataires déjà logés dans le parc d'HSA.
- Rechercher dans les meilleurs délais une solution de logement adaptée aux demandes de mutation prioritaires mentionnées dans le point n°2.

Réaliser une visite-conseil du logement quitté, établie par le gardien d'immeuble ou le responsable de secteur, incluant une estimation des frais qui seraient éventuellement imputables au locataire.

2- CRITERES DE PRIORISATION DES DEMANDES DE MUTATION

Les services d'HSA présenteront aux membres de la commission les demandes de mutation avec les motifs ci-dessous listés afin de répondre aux priorités de l'organisme et du territoire ainsi qu'aux obligations réglementaires tout en respectant les politiques de peuplement. Les motifs de demandes de mutation présentés par ordre de priorité aux membres de la CALEOL sont :

- Le relogement dans le cadre d'opérations de démolition, de réhabilitation lourde d'immeubles du bailleur ou dans le cadre d'une convention d'Usufruit Locatif Social
- Les logements sinistrés et déclarés inhabitables du fait d'événements externes (incendies, inondations, explosions, périls...),
- La reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté, dont les demandes motivées par l'inadaptation du logement aux situations de vieillissement ainsi qu'aux personnes confrontées à des problèmes de santé graves,
- Les situations de sous-occupation du logement (CCH L 442 – 3 – 1 et L 621 – 2),
- Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté (CCH L 442 – 5 – 2 et Code de l'Action Sociale et des Familles L 114),
- Les demandes motivées par un taux d'effort trop important pour le ménage compte-tenu de l'évolution de ses ressources,
- Les logements qui ne respecteraient plus les critères de décence (Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002) en cas de présence d'un mineur au foyer,
- Les demandes de personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité, justifiant de violences au sein de la famille,

- Les logements appartenant à HSA et mis en vente.

Seront également étudiées avec attention les demandes motivées par :

- Une mobilité professionnelle,
- L'obtention d'un agrément d'assistante maternelle,
- Les demandes motivées suite à une agression au sein de la résidence (avec dépôt de plainte),
- Un logement occupé trop petit.

Ainsi que les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes et qui, conformément à la réglementation (CCH L 441 – 2 et L 442 – 5 – 2, R442 – 3 - 3), devront être examinés par la CALEOL :

- sur-occupation du logement (Code de la Sécurité Sociale D 542 – 14 – 2)
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement (CCH L 442 – 5 – 2 et L 442 – 3 – 3)

La priorisation de ces demandes sera également effectuée selon l'ordre des critères suivants :

- Urgences de la demande : violences, logement inhabitable sur constat par services assermentés, de l'assureur ou après un sinistre ne permettant plus d'assurer le clos ou le couvert,
- Perte du droit au maintien dans les lieux,
- Ancienneté de la demande,
- Demandes suivi par un Conseiller en Economie Sociale Familiale (CESF) d'HSA,
- Type de logement actuel et type de logement demandé,
- Respect par le locataire de ses obligations locatives.

Il est rappelé qu'est appliqué à la présente Charte de Mutation le point 1.4 de la Charte d'Attribution d'HABITAT SUD ATLANTIC concernant les règles internes justifiant de la non-attribution d'un logement donné, à un candidat donné, à savoir:

- *Dossier incomplet (pièces obligatoires et complémentaires de l'arrêté du 24 juillet 2013) ;*
- *Non satisfaction aux règles de taux d'effort ou du reste à vivre. Dans ce cas, la candidature sera redirigée vers un logement dont le loyer est en adéquation avec les capacités contributives du demandeur ;*
- *Inadéquation avec la politique de peuplement du quartier (QPV et ex ZRU en particulier) ;*
- *Est propriétaire d'un logement susceptible de répondre à ses besoins ou de générer des revenus suffisants pour accéder au parc privé ;*
- *Refus d'un logement par l'attributaire pour un motif non reconnu par la CALEOL comme légitime et sérieux (éviction pendant 1 an) ;*
- *Demande de mutation d'un candidat locataire ne respectant pas l'obligation d'user raisonnablement et paisiblement de la chose louée;*
- *Demande de mutation d'un candidat locataire responsable d'un défaut d'entretien du logement occupé constaté par l'Agence dont dépend le logement ;*
- *Candidat ayant des antécédents locatifs connus comme défavorables au sein du parc social (dette passée en non-valeur, dégradation du logement - troubles de voisinage avérés) ;*
- *Agression verbale ou physique du personnel du bailleur ;*
- *Présentation de pièces justificatives, fausses ou falsifiées.*

3- L'ACCOMPAGNEMENT

Le personnel d'Habitat Sud Atlantic s'engage à accompagner ses locataires tout au long des étapes de leur demande de mutation.

Un entretien de mobilité personnalisé destiné à finaliser le projet logement sera programmé pour chaque demande de mutation traitée dans le cadre de la présente charte.

Un de nos Conseiller en Economie Sociale Familiale (CESF) pourra intervenir dans le processus afin de faciliter la mutation (gestion des formalités, aide à l'organisation du déménagement, ...)

Une visite accompagnée du nouveau logement proposé sera réalisée par le gardien ou le responsable de secteur.

Lors de votre départ si des réparations locatives vous sont imputées suite à l'application du protocole d'accord en vigueur, un de nos gestionnaires précontentieux pourra vous proposer un étalement du paiement des sommes dues.

Le montant du dépôt de garantie de votre nouveau logement pourra être encaissé une fois que notre service comptabilité aura procédé à la liquidation du compte du logement quitté.

4- L'AIDE A LA MOBILITE

Dans les cas d'une **mobilité souhaitée**, vous pouvez solliciter le **Fond de Solidarité Logement (FSL)** du Conseil Départemental pour obtenir des aides dans le cadre de votre déménagement. Ces aides sont octroyés sous conditions de ressources et critères inscrits dans le règlement intérieur du **FSL**.

La réglementation en vigueur prévoit que les locataires dans les situations suivantes peuvent perdre leur droit au maintien dans les lieux :

- Les locataires en sous-occupation (CCH L 443 – 3 – 1).
- Les locataires qui occupent un logement adapté au handicap n'étant plus habité par la personne présentant le handicap (CCH L 443 – 3 – 2)
- Les locataires qui occupent un logement voué à la démolition

C'est pourquoi, dans les cas susmentionnés dits de **mobilité contrainte**, **HSA s'engage**, conformément à l'article R442-3-2 du CCH, à proposer un nouveau logement :

- ❖ correspondant aux besoins du ménage,
- ❖ à proximité du logement actuel,
- ❖ au loyer (hors charges) inférieur à l'ancien logement,

et à mettre en place une **aide à la mobilité avec la prise en charge** :

- des frais de déménagement lorsqu'ils sont réalisés par un professionnel pour un montant maximum de 1 000 €. Si le locataire choisit de ne pas recourir à cette prestation, une somme forfaitaire de 400 € destinée à couvrir les frais engendrés par le déménagement lui est versée au plus tard le mois suivant la remise des clés de l'ancien logement. Ces montants sont révisés chaque année au 1er janvier.
- des frais d'ouverture ou de fermeture ou de transfert d'abonnements aux réseaux de distribution d'eau, d'électricité, de gaz et de téléphonie. Les frais correspondants ne sont pris en charge que pour des prestations identiques à celles souscrites par le locataire dans son logement précédent.

De plus, lorsque le logement proposé n'a pas le même niveau de qualité que celui de l'ancien logement en raison de travaux qui y ont été réalisés par le locataire ou pour son compte, en ce qui concerne notamment les revêtements de sol, les revêtements muraux, les équipements sanitaires et ceux relatifs à la sécurité, le bailleur, sur la demande du locataire qui a réalisé ou fait réaliser ces travaux, procède avant l'emménagement à des travaux de remise à niveau dans la limite d'un montant de 1 500 €. Ce montant est majoré de 500 € par personne à charge.

Le nouveau contrat de bail donne lieu au versement d'un dépôt de garantie d'un montant au plus égal au dépôt de garantie de l'ancien logement. Les frais de réparations dont le locataire est redevable lui sont facturés à partir de l'état des lieux établi contradictoirement par les parties lors de la remise des clés.

Il est rappelé que **le refus de trois offres de logement fait perdre au locataire son droit au maintien dans les lieux** :

- dans le cadre d'une opération de démolition
- dans le cas d'un locataire en situation de sous-occupation sauf s'il est âgé de plus de 65 ans, qu'il présente un handicap ou une perte d'autonomie physique ou psychique OU qu'il a sa charge une personne présentant un handicap ou une perte d'autonomie physique ou psychique, OU qu'il habite en zone non tendue (B2 et C pour HSA), dans un Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) ou qu'il réside au plus tard le 31.12.2014 en zones urbaines sensibles non classés en QPV.
- dans le cas d'un locataire qui occupe un logement adapté au handicap, sauf s'il est âgé de plus de 65 ans.

5- CAS PARTICULIER DE L'USUFRUIT LOCATIF SOCIAL

Dans le cadre d'un bail en Usufruit Locatif Social, trois mois avant l'extinction de l'usufruit, le bailleur propose au locataire, qui n'a pas conclu un nouveau bail avec le nu-propiétaire, et qui remplit les conditions de ressources fixées par décret, **la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.**

Le locataire qui n'a pas conclu le contrat de location proposé par le nu-propiétaire ni accepté l'offre de relogement faite par l'usufruitier-bailleur est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration de l'usufruit.

6- ECHANGE DE LOGEMENT

La procédure d'échange est régie par article 9 de la loi du 6 juillet 1989 qui, dans son article 9 prévoit qu'un échange est de droit dès lors que les requérants répondent à trois conditions cumulatives, à savoir :

- Les 2 logements appartiennent au même propriétaire et sont loués dans la même résidence
- L'une des 2 familles compte au moins 3 enfants
- L'échange permet d'accroître la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse

La présente charte de mutation ne pourra pas s'appliquer au traitement des demandes d'échange.