Charte de mutation

SA D'HLM LE MONT-BLANC

ENTREPRISE SOCIALE POUR L'HABITAT

La présente charte a été approuvée par le Conseil de Concertation Locative au cours de la séance du 10 octobre 2024 et par le Conseil d'Administration au cours de la séance du 13 décembre 2024.

PREAMBULE

La SA Mont-Blanc apporte une attention particulière au parcours résidentiel de ses locataires et consacre une part significative de ses attributions annuelles aux demandes de mutation.

Depuis le 1er janvier 2024, la gestion en flux des réservations de logements offre une plus grande souplesse dans la gestion des attributions, facilitant ainsi l'adéquation entre l'offre et les besoins et permettant ainsi un meilleur accompagnement des parcours résidentiels.

La Charte départementale relative au passage en flux pour la gestion des réservations de logements sociaux prévoit à ce titre que 10% des libérations annuelles soient soustraites du flux pour répondre aux demandes de mutation au sein du parc du bailleur, ainsi qu'aux échanges de logement dans le cadre de la Bourse d'échange départementale.

La forte tension du marché immobilier sur une partie du territoire entraine une multiplication des demandes. Dès lors, il apparait nécessaire de formaliser une politique de mutation s'appuyant sur des critères objectifs, afin d'améliorer notre gestion et faciliter les arbitrages, tant pour les équipes que pour les membres de la CALEOL.

La présente Charte s'attache donc à prioriser les mutations selon des critères définis en fonction de leur motif, et sur la base de prérequis d'éligibilité.

Les objectifs sont les suivants :

Satisfaction client et écoute des besoins des locataires

Permettre une meilleure adéquation du logement à la situation familiale, sociale ou de santé du locataire.

Equité

Garantir une équité de traitement entre les demandeurs de mutation et une cohérence dans nos décisions.

Transparence

Communiquer notre politique de mutation pour favoriser une meilleure compréhension du traitement de la demande.

Mobilisation de l'offre

Répondre aux obligations réglementaires en matière de mobilité résidentielle et mobiliser une offre de logements pour répondre à la demande extérieure.

La présente Charte ne concerne pas les demandes de locataires d'autres bailleurs sociaux, ni les échanges de logement dans le cadre de la Bourse départementale d'échange.

La Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements reste seule souveraine pour attribuer un logement.

CRITERES D'ELIGIBILITE A LA MUTATION

Afin que la demande de mutation puisse être examinée, le locataire doit répondre aux prérequis suivants :

1. Demande de logement sociale active (NUD).
2. Respect de ses obligations locatives :
    - Absence de dette locative et paiement régulier des loyers et charges (hors mutation économique ou préconisation de la CALEOL),
    - Attestation d'assurance habitation en cours de validité,
    - Bon état d'entretien du logement : résultat de la pré-visite positif,
    - Occupation du logement dans le respect des clauses du bail et du règlement intérieur,

- Comportement adapté : Absence de troubles de voisinage, de litiges avec nos services ou de comportement inapproprié à l'égard de notre personnel ou des entreprises mandatées.

3. Adéquation du logement **:**
   Recherche d'un logement adapté à la composition familiale du foyer.
4. Ancienneté dans le logement :
   Etre locataire en titre du logement occupé depuis au moins 24 mois (hors changement brutal de situation justifiant la demande)

CRITERES DE PRIORISATION DES DEMANDES

La SA Mont-blanc s'engage à traiter de façon prioritaire les demandes fondées sur les motifs suivants :

Mutation pour situation de Handicap, problème de santé ou perte d'autonomie :

Locataire ou personnes à charge nécessitant un logement adapté et dont le logement actuel n'est pas adaptable. La demande devra être justifiée par un certificat médical de spécialiste ou Carte Mobilité Inclusion ou notification MDPH.

Mutation économique :

Taux d'effort trop important ou reste à vivre faible pour le ménage compte-tenu de l'évolution de ses ressources.

Démolition du logement ou problème technique avéré :

Le logement est rendu inhabitable par une démolition prévue ou un problème technique avéré, reconnu par une autorité compétente.

Mutation pour sous-occupation

Conformément à la réglementation en vigueur (article L621-2 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Mutation pour sur occupation

Conformément à la réglementation en vigueur (article D542-14-2 du Code de la Sécurité Sociale).

Mutation pour parcours résidentiel :

Locataire depuis plus de 10 ans répondant aux critères d'éligibilité.

Demandes qualifiées de prioritaires par la CALEOL

Suite à l'examen réglementaire de l'occupation des logements.

La priorisation ne présage pas du délai et de la capacité d'aboutissement de la demande.

Ne sont pas considérées comme prioritaires mais étudiées avec attention les demandes motivées par :

- Une mobilité professionnelle,
- L'obtention d'un agrément d'assistante maternelle,
- Un rapprochement géographique d'un centre de soin,
- Un logement occupé trop petit : Les parents partagent leur chambre avec 1 ou des enfants, ou 3 enfants partagent une chambre par manque d'autres chambres,
- Une agression subie au sein de la résidence (avec dépôt de plainte).

Perte du caractère prioritaire

Compte tenu du nombre de demandes, à l'issue de 3 propositions d'attribution de logement répondant aux critères de recherche inscrits sur la demande, la SA Mont-Blanc considérera que la demande n'est plus prioritaire et suspendra la recherche.

TRAITEMENT DES DEMANDES DE MUTATION

Dans le respect des règles d'attribution des logements sociaux et du règlement intérieur de la CALEOL, la SA Mont-Blanc s'engage à traiter les demandes de mutation suivant la procédure ci-dessous :

Dépôt de la demande :

Afin que sa demande de mutation puisse être étudiée, le locataire devra au préalable déposer une demande de logement social, auprès de la SA Mont-Blanc ou de tout autre guichet enregistreur ou encore sur le portail Grand public du SNE.

A réception du Numéro Unique Demandeur, le locataire devra adresser à la SA Mont-Blanc un courrier postal précisant sa situation et le motif de sa demande.

Traitement de la demande

A réception du courrier, la SA Mont Blanc s'engage à :

- Réaliser dans un délai de 30 jours un entretien découverte des besoins et motifs.
- Apporter une réponse écrite dans un délai de 30 jours précisant les critères d'éligibilité et de priorité.
- Inscrire et présenter les dossiers répondant aux critères d'éligibilité en Commission mutation.

Instruction du dossier

Lors de l'instruction du dossier et en vue d'un passage en CALEOL, le locataire devra fournir tous les justificatifs réglementaires pour obtenir un positionnement sur un logement.

Pré-visite du logement

Une pré-visite du logement actuel sera réalisée pour vérifier le bon entretien du logement et valider le principe de la mutation.

Commission mutation

Il est créé au sein de la SA Mont-Blanc une Commission mutation qui se réunit une fois par trimestre.

Cette commission est composée de la Directrice de la Gestion Locative, des Chargées de clientèle, des Chargées d'attribution et des Gestionnaires techniques.

L'objet de la commission mutation est de qualifier et orienter les demandes de mutation à satisfaire en priorité, selon les critères définis dans la présente charte.

La commission pourra également examiner une liste de situations spécifiques en lien avec les objectifs de la politique qualité de la SA Mont-Blanc ou les préconisations de la CALEOL, par exemple les demandes de mutation des locataires en situation de perte d'autonomie ou de handicap.

Passage en CALEOL

En fonction des critères de priorité et des orientations de la Commission mutation, la SA Mont-Blanc pourra présenter en CALEOL le dossier de mutation lorsqu'un logement correspondant aux besoins se libèrera, en tenant compte des objectifs d'attribution liées aux conventions de réservation.

Il est précisé aux locataires que 3 dossiers au minimum doivent être présentés pour chaque logement (hors DALO) conformément à l'article R.441-3 du CCH.

Dans les hypothèses de sous-occupation, il sera tenu compte du degré de sous-occupation pour prioriser les dossiers.