

CHARTRE SUR LES MUTATIONS INTERNES AU SEIN DU PARC SOCIAL

Introduction

Avec 115 810 demandeurs d'un logement HLM dont 91105 parisiens au 31 décembre 2008, l'ampleur de la demande de logements sociaux exprimée à Paris se maintient à un niveau élevé malgré la forte croissance du parc social. Parmi ces demandeurs, 24000, soit 21% du total sont déjà locataires d'un logement géré par un bailleur social et sollicitent donc une mutation vers un autre logement social.

Depuis 2002, la Ville a décidé d'intensifier son action dans le traitement des demandes de mutation en mobilisant le contingent propre de logements dont elle dispose auprès de bailleurs sociaux. En 2008, sur 4327 relogements attribués sur le contingent municipal à Paris, 746 logements, soit 17,2%, ont été affectés au titre des mutations internes. La Ville a également passé un accord avec l'Etat pour que soient mutualisés leurs contingents respectifs au profit des mutations au sein du parc social.

Enfin, certains bailleurs, Paris Habitat, la RIVP, la SIEMP et la SGIM ont mis en place des mesures pour traiter prioritairement les demandes des locataires de grands logements qui souhaitent emménager dans des logements plus petits.

Dans ce cadre, et pour mieux répondre encore à la diversité des demandes de mutation, la Ville de Paris souhaite accompagner toutes ces démarches par d'autres mesures incitatives formalisées dans la présente Charte.

L'objet de cette Charte est de définir les modalités de mise en œuvre des dispositifs visant à accroître le nombre de mutations de logement au sein du parc social, et de déterminer les critères fondant l'examen des demandes de mutations.

Par cette Charte, l'ensemble des bailleurs signataires s'engage à mettre en place une politique incitative en faveur des mutations de logement dans leur parc immobilier, afin de permettre une meilleure adéquation du logement à la situation familiale ou sociale du locataire. Par cet acte, les bailleurs sociaux participent à la levée des obstacles qui freinent la mobilité interne des locataires dans le parc social et se donnent comme objectif d'atteindre un niveau de 20% de relogements affectés au titre des mutations internes.

ENGAGEMENT N°1

Pour le traitement des demandes de mutation portant sur les logements réservés à la Ville de Paris
Les bailleurs s'engagent à respecter les règles de procédures suivantes

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

1. Toute demande de mutation émanant de locataires déjà logés dans le parc immobilier de l'un des signataires est traitée par l'organisme bailleur du logement qui s'engage à répondre au locataire dans un délai de 30 jours afin a minima de lui expliquer la procédure et les priorités d'attribution en la matière.
2. La recherche de logements adaptés aux demandes de mutation des locataires et la formulation éventuelle de propositions de mutation relèvent de la responsabilité du bailleur.
3. Lorsque le logement adapté à une mutation est un logement réservé par la Ville de Paris, la proposition qui convient aux locataires est alors transmise par le bailleur à la Direction du Logement et de l'Habitat de la Ville qui instruit la demande
4. La proposition de mutation est alors soumise à la commission de désignation du Maire de Paris, seule habilitée à désigner des candidats sur le contingent de la Ville de Paris, avant attribution effective par la commission d'attribution de l'organisme. La Ville de Paris s'engage à répondre dans un délai de trente jours, à compter de la date de réception de la demande sous réserve que la demande soit immédiatement recevable.
5. Pour les demandes de mutation concernant des logements relevant des autres contingents la proposition d'échange est instruite par le réservataire concerné.

Le bailleur s'assurera que les candidats à l'attribution d'un logement présentés dans le cadre d'une mutation auront préalablement déposé un dossier de demande de logement comportant toutes les pièces justificatives nécessaires à l'attribution d'un logement social.

ENGAGEMENT N°2

Pour accélérer le traitement des demandes, les bailleurs s'engagent à traiter de façon prioritaire
les demandes fondées sur les critères énoncés ci-après.

Seront traitées en priorité :

- les demandes motivées par l'inadaptation du logement aux situations de handicap ;
- les demandes de personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires ;
- les demandes de réduction de taille du logement qui permettent de libérer des logements de taille moyenne voire grande, relativement rares au sein du parc parisien ; il s'agira ainsi de réduire de manière incitative les situations de sous-occupation du parc social ;
- les demandes de mutation pour libérer un logement social et aller dans un logement de type PLI ou logement locatif intermédiaire ;
- les demandes motivées par un taux d'effort trop important pour le ménage compte tenu de ses ressources ;
- les demandes de logements plus grands qui permettent d'adapter la superficie à l'évolution de la composition familiale de ménages en situation de sur-occupation, le critère de sur-occupation étant défini sur la base de la surface et de la typologie du logement (articles R.111-1 et R.111-2 du Code de la Construction de la l'Habitation).

Seront également étudiées avec attention :

- les demandes motivées par un rapprochement familial ;
- les demandes motivées par un rapprochement géographique d'un centre de soin ;
- les demandes motivées par un rapprochement du lieu de travail ;
- les demandes motivées par des problèmes graves liés à l'environnement, notamment celles relatives à des troubles d'ordre public. Il est demandé aux bailleurs de s'assurer que des démarches ont été préalablement engagées à l'encontre des personnes responsables de ces troubles.

ENGAGEMENT N°3

Les bailleurs s'engagent à encourager et soutenir les demandes de réduction

Priorité sera faite aux demandes de réductions, c'est-à-dire aux demandes de mutation qui consistent à passer d'un logement sous-occupé à un logement plus petit, adapté à la composition familiale du ménage. En effet, le critère de sous-occupation est considéré comme l'indicateur prioritaire, notamment au regard de l'article 61 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

A l'heure actuelle, ces demandes représentent jusqu'à 20% des demandes agréées par la Commission municipale de désignation. Si ce premier résultat est satisfaisant, il paraît possible d'augmenter sensiblement ces proportions.

Dans ce but, les bailleurs effectueront un recensement des ménages en situation de sous-occupation, et procéderont avec eux à un examen de leur situation et des possibilités d'évolution de leur parcours résidentiel, ainsi qu'il est prévu à l'article 61 de la loi précitée (article L442-5 du code de la construction et de l'habitation).

Dans ce cadre, les bailleurs communiqueront de manière ciblée en faisant la promotion des possibilités de réduction auprès des personnes occupant un logement trop grand par rapport à leur composition familiale et auprès des personnes présentant des difficultés financières du fait d'un taux d'effort trop important.

Par cette communication, les bailleurs les inciteront à déposer une demande de mutation pour intégrer un logement adapté, en rappelant que la réglementation autorise un dépassement des plafonds de ressources pour ces mutations.

Afin d'encourager ce type de mutations, **les bailleurs sociaux s'engagent à recourir aux mesures incitatives suivantes :**

- Le maintien du prix du loyer au mètre carré payé dans le logement d'origine : cette disposition, déjà mise en pratique par certains bailleurs parisiens (Paris Habitat, la SIEMP, la SGIM et la RIVP), est conforme à la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion qui prévoit que le loyer principal du nouveau logement doit être inférieur à celui du logement d'origine (article L442-3-1 du code de la construction et de l'habitation). Quel que soit le régime juridique du nouveau logement, le prix du loyer est déterminé par application à la nouvelle surface du prix au mètre carré de l'ancien logement ou par application du prix de relocation si celui-ci est plus favorable.

- Le transfert automatique du dépôt de garantie : la procédure est ainsi simplifiée. Le dépôt de garantie est partiellement remboursé (en fonction de la baisse de loyer induite par la mutation) et sa valeur passe de deux à un mois de loyer.

D'autres mesures peuvent être mises en place pour encourager ce type de mutations :

- L'aide à la mobilité : La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, prévoit que les conditions d'une aide à la mobilité prise en charge par le bailleur sont définies par décret (article L442-3-1 du code de la construction et de l'habitation). Dans le cadre de la présente charte, ce dispositif encouragera le

départ d'un appartement à un autre pour des personnes qui sont réticentes au changement du fait de la complexité que peut receler un déménagement. Celui-ci peut être facilité par le remboursement d'une partie du déménagement, sur justificatifs, pour les personnes dont les revenus sont sous les plafonds PLUS.

- L'aide à l'emménagement : pour les personnes dont le revenu est inférieur aux plafonds PLAI ou qui sont âgées de plus de 60 ans et dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PLUS, une entreprise peut être mise à disposition et prise en charge par les bailleurs pour effectuer les petits travaux d'emménagement (pose de cadres, d'étagères, de rideaux, de placards, d'accessoires de cuisine ou de salle de bain...).
- La remise en état du logement : les bailleurs procéderont, le cas échéant, à la réfection du logement d'accueil, en particulier dans les pièces humides.

ENGAGEMENT N° 4

Les bailleurs proposeront un accompagnement aux personnes en difficultés lors d'une mutation

Les bailleurs s'efforceront d'accompagner dans leur mutation les personnes en difficultés (personnes âgées, les personnes à mobilité réduite...) en les orientant vers des associations ou organismes proposant un accompagnement social dans le cadre d'un déménagement et un appui au règlement des formalités administratives liées au déménagement (changement d'adresse...).

ENGAGEMENT N°5

Les bailleurs s'engagent à améliorer l'offre de logements sociaux en faveur des personnes handicapées, notamment par mutations

Comme cela a été présenté dans la communication du Maire sur le logement au Conseil de Paris le 21 avril 2008, **les bailleurs poursuivront l'amélioration de l'accessibilité des logements sociaux pour les personnes à mobilité réduite**. Des demandes antérieures de la Ville de Paris auprès des bailleurs les engagent d'ores et déjà à :

- ne proposer des logements adaptés qu'à des personnes présentant des capacités motrices réduites ou souffrant d'un handicap ;
- préciser dans les congés adressés à l'ensemble des réservataires, lors du départ d'un occupant, si les caractéristiques du logement et les conditions d'accessibilité du bâtiment dans lequel il se situe, le rendent adapté à l'accueil de personnes handicapées ou à mobilité réduite ;
- établir un programme pluriannuel de travaux d'accessibilité et d'adaptation de leur patrimoine de logements sociaux (lettre aux bailleurs du 18 juillet 2008) ;
- utiliser le mécanisme de déduction fiscale de la Taxe Foncière sur les propriétés bâties ou les subventions majorées PALULOS pour financer les travaux de mise en accessibilité et d'adaptation des logements destinés aux personnes handicapées ou à mobilité réduite ;

Dans la continuité de cet objectif, il est demandé aux bailleurs qu'ils s'engagent à **répondre prioritairement aux demandes des locataires qui subissent une perte de mobilité ou un handicap au cours de leur bail**, en vue de les faire accéder, par une proposition de mutation, à un logement social qui leur soit adapté.

Lorsque l'occupation d'un logement aménagé pour une personne handicapée n'est plus justifiée, le bailleur proposera au locataire un nouveau logement mieux adapté à sa situation, conformément à la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (article L 442-3-2 du code de la construction et de l'habitation).

ENGAGEMENT N°6

Les bailleurs s'engagent à augmenter les demandes de mutations inter-contingents

Depuis le mois d'avril 2007, la Ville de Paris et la Préfecture de Paris se sont engagées à favoriser les mutations en proposant de mutualiser leurs deux contingents afin de multiplier les possibilités de mutation au sein du parc parisien.

Paris Habitat s'est également associé à cette démarche.

Les bailleurs signataires de cette Charte s'engagent eux aussi dans la mise en œuvre généralisée de ce procédé afin d'**ouvrir plus largement les potentialités d'accès aux logements sociaux** et ainsi de mieux répondre aux demandes. A cet effet, ils s'engagent à examiner les différentes demandes de mutation quand il semble que celles-ci ne peuvent être traitées favorablement au sein du contingent du réservataire concerné.

La Ville de Paris réfléchira avec les bailleurs à la nature du dispositif opérationnel qui permettra de concrétiser les mutations inter-contingents..

De la même façon, il est demandé aux organismes collecteurs du 1% logement de s'engager dans cette procédure, initiative qui permettrait d'accroître l'offre de logement social dans ce cadre.