

POLITIQUE DE MOBILITE RESIDENTIELLE



Version du 29 Octobre 2020

Dans le cadre de la Politique Générale orientée vers la satisfaction des locataires, CLESENCE porte une attention particulière aux demandes visant au maintien dans le logement social et à faciliter la mobilité résidentielle.

ARTICLE 1 : MUTATIONS INTERNES

La mobilité résidentielle, en favorisant les échanges de logements plus adaptés à la composition ou à la solvabilité de la famille est l'une des préoccupations premières de CLESENCE notamment dans le cadre de :

- L'accompagnement des personnes âgées,
- L'accompagnement des ménages en difficulté financière,
- L'amélioration de l'accessibilité des logements pour les personnes à mobilité réduite,
- L'adéquation de la taille du logement avec la composition de la famille
- Un rapprochement du lieu de travail.

Pour toute demande de mutation, une occupation du logement actuel d'au moins **9 mois** sera exigée avant examen de la demande en CALEOL ainsi que **le respect par le locataire de ses obligations contractuelles** prévues à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 soit :

- De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus
- D'user paisiblement des locaux loués
- De répondre des dégradations et pertes
- De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives
- De permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble
- De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire
- De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire

Il est fait exception dans les cas suivants :

- Le loyer actuel est trop élevé compte tenu de la situation financière du locataire,
- La mise en place d'un plan d'apurement respecté en cas d'impayés de loyer constitués et la mutation vers un logement moins cher,
- L'inadéquation de la taille du logement avec la composition de la famille,
- Le défaut de mobilité, le handicap du locataire ou d'un membre du ménage nécessitant un logement plus adapté.

ARTICLE 2 : L'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

L'examen de l'occupation des logements mis en place par la loi du 23 novembre 2018 sur l'Evolution du logement de l'aménagement et du numérique, uniquement dans les zones de déséquilibre, n'engendre pas une obligation de résultat mais bien une obligation de moyen. La CALEOL conseille le locataire dans son parcours résidentiel et l'oriente ou non vers le bailleur pour étudier ensemble une mutation s'il le souhaite.

La CALEOL va examiner au cas par cas la situation de chaque locataire concerné mais on peut dégager les orientations suivantes :

2.1 LES SITUATIONS OU LA CALEOL NE VA PAS ORIENTER VERS UN RELOGEMENT ET AUCUN AVIS NE SERA NOTIFIE :

- Dans le cadre d'une approche sociale et humaine et afin de ne pas générer d'angoisse à ses locataires, CLESENCE décide de ne pas orienter vers un relogement ni de notifier d'avis à ses locataires âgés de **plus de 65 ans** :
 - o En situation de sous-occupation
 - o Occupant un logement adapté PMR sans personne handicapée et ceci en application de l'article R441-4 CCH.
- De la même manière, les **personnes handicapées** occupant un logement adapté PMR et en situation de sous-occupation ne seront pas orientées vers un relogement et aucune notification d'avis ne sera faite.

En effet, l'article L442-3-1 CCH excluant ces catégories de la procédure de déchéance du maintien dans les lieux du fait de la fragilité de ces personnes, il convient également de le pratiquer ici. Une attention particulière sera apportée par CLESENCE en cas de demande volontaire du locataire de mutation vers un autre logement.

- CLESENCE a construit des **logements spécifiques** et parfois logé des personnes en sous-occupation par nécessité. Dans ce contexte et afin de ne pas déstabiliser ces locataires, CLESENCE décide de ne pas orienter vers un relogement ni de notifier d'avis à ses locataires dans les situations suivantes :
 - o Logements spécifiques « intergénérationnels »
 - o Logements spécifiques « résidence sénior »
 - o Logements spécifiques « Personnes à mobilité réduite »

Une décision de principe sur ces situations sera prise par la CALEOL et reprise par le procès-verbal.

2.2 LES SITUATIONS OU LA CALEOL NE VA PAS ORIENTER VERS UN RELOGEMENT :

1/ Sous-occupation

CLESENCE a identifié dans sa politique d'attribution quelques situations où l'attribution en sous-occupation peut être autorisée. Il serait là aussi déstabilisant pour les locataires de se voir proposer un relogement alors que la même CALEOL a attribué ce logement 3 années auparavant.

- Les situations identifiées sont les suivantes :
 - Immeubles ayant des logements de « petite surface » ou « fausse typologie » : la liste de ces immeubles est précisée en annexe de ce document,
 - Assistant(e) maternelle ou famille d'accueil suivant l'agrément délivré,
 - Insuffisance de candidatures : logement situé en quartier prioritaire de la ville.
- La CALEOL n'orientera pas vers un relogement si la typologie adaptée n'existe pas dans son parc de logements situé dans la ville.

2/ DEPASSEMENT DE PLAFOND

- Lorsque le locataire a bénéficié à l'attribution de dérogations des plafonds de ressources à hauteur de 120 % dans le cadre d'une convention PLUS conformément à l'article R331-12 CCH.

Cette dérogation est autorisée pour permettre notamment une meilleure mixité sociale, il serait déstabilisant pour les locataires de se voir proposer un relogement alors que la même CALEOL a attribué ce logement 3 années auparavant.

L'objectif est de prévenir les locataires d'un possible assujettissement au SLS. Il convient d'orienter le locataire sur un relogement dans un logement dont le financement permet d'être en dessous des plafonds de ressources afin d'éloigner la possible mise en place du SLS.

Les logements financés en PLAI ne sont pas assujettis au SLS avant de dépasser 120 % du financement PLUS. Pour les logements financés en PLUS et PLS, le SLS s'applique à 120 % de dépassement du plafond de ressources du logement.

- La CALEOL n'orientera pas vers un relogement les locataires ayant un dépassement inférieur 110% du plafond PLUS (pour les logements financés PLUS et PLAI) ou 110% du plafond PLS pour les logements financés en PLS.

En effet dans ce contexte, les locataires ont encore une marge avant de dépasser de 120% les plafonds mais contrairement à aujourd'hui, ils auront l'information qu'ils s'en approchent.

- Les locataires dont le logement est situé en QPV, ZRR et anciennement ZUS (pour les locataires avant 31/12/2014) ne seront pas orientés vers un relogement quel que soit le dépassement.

En effet, il n'y a pas d'application de SLS dans ces zones et il faut privilégier la mixité sociale notamment par l'occupation de logements par des personnes ayant des ressources supérieures au 1^{er} quartile. Cela correspond parfaitement aux orientations des conventions intercommunales d'attribution.

2.3 LES SITUATIONS OU LA CALEOL VA ORIENTER VERS UN RELOGEMENT :

Autres situations avec priorisation en cas de volume important.

Orientation relogement ou accession sociale

Orientation relogement avec indication de la typologie adaptée et du loyer cible (calcul d'un taux d'effort avec RFR N-2)

ARTICLE 3 : DECHEANCE DU MAINTIEN DANS LES LIEUX

Cette réglementation introduite par la loi du 25 mars 2009 pour la Mobilisation du logement et la lutte contre les exclusions se constitue de plusieurs articles L442-5-1, L442-3-1, L442-3-2, L442-3-3, R442-3-1, R442-3-2 et R442-3-3 CCH.

En cas de sous-occupation, d'absence de personne handicapée dans un logement adapté, de non réponse ou de dépassement important des plafonds de ressources, le bailleur a l'obligation de proposer un rendez-vous mobilité. Ce rendez-vous doit permettre de voir les opportunités de faire évoluer le parcours résidentiel du locataire.

A défaut d'accord du locataire et uniquement dans les zones de déséquilibre, le bailleur doit enclencher la procédure de déchéance du maintien dans les lieux

1/ SOUS-OCCUPATION :

| | |
|---------------------|--|
| DECHEANCE MAINTIEN | |
| Zone concernée | Zones de déséquilibre : A, A bis et B1 |
| Offre de relogement | 3 propositions |
| Sans droit ni titre | 6 mois après la 3ème proposition |
| Exceptions | Personnes handicapées ou perte autonomie |
| | Personnes de + de 65 ans |
| | Quartiers Prioritaires de la Ville |
| | Anciennes ZUS pour locataires avant 31/12/2014 |
| RELOGEMENTS | Pas application plafonds ressources |
| | Numéro unique - Passage en CALEOL |
| | Loyer principal inférieur + typologie adaptée |
| | Situation géographique (article 13 loi 1 ^{er} septembre 1948) |

2/ ABSENCE DE PERSONNE HANDICAPEE D'UN LOGEMENT ADAPTE :

| | |
|---------------------|--|
| DECHEANCE MAINTIEN | |
| Zone concernée | France entière |
| Offre de relogement | 3 propositions |
| Sans droit ni titre | 6 mois (ou 18 mois si décès) après la 3ème proposition |
| Exceptions | |
| | Personnes de + de 65 ans |
| | |
| RELOGEMENT | Pas application plafonds ressources |
| | Numéro unique - Passage en CALEOL |
| | Loyer principal inférieur + typologie adaptée |
| | Situation géographique (article 13 loi 1 ^{er} septembre 1948) |

| | |
|------------------------------|---|
| AIDE MOBILITE | |
| Frais déménagement | 1000 € par entreprise ou 400€ par le locataire (montant du décret non actualisé. Revalorisation annuelle au 1 ^{er} janvier en fonction de l'indice du prix à la consommation hors tabac et hors loyer) |
| Frais ouverture et fermeture | Electricité, eau, gaz et téléphonie sur justificatifs |
| Dépôt de garantie | Maintien du précédent montant |
| Embellissement | 1500 € + 500€ par personne à charge fiscalement |
| Aide au stockage des meubles | Attente décret |
| Accompagnement social | Si nécessaire |

3/ SLS NON-REPONSE OU DEPASSEMENT IMPORTANT

| MOTIFS | SLS NON REPONSE | SLS DEPASSEMENT |
|-----------------------|--|--|
| CONDITIONS | Non réponse enquête SLS | Dépassement 150% PLS |
| | 2 années consécutives | 2 années consécutives |
| PROCEDURE | Information déchéance maintien suite 2ème année | Information déchéance maintien suite 2ème année |
| DECHEANCE MAINTIEN | | |
| Zone de déséquilibre | Zones A, A bis et B1 | Zones A, A bis et B1 |
| Délai | 18 mois à compter du 1er janvier de l'année qui suit la deuxième constatation | 18 mois à compter du 1er janvier de l'année qui suit la deuxième constatation |
| Congé | 6 mois avant la fin des 18 mois : envoi congé par LRAR, Huissier ou remise contre récépissé/émargement | 6 mois avant la fin des 18 mois : envoi congé par LRAR, Huissier ou remise contre récépissé/émargement |
| Pas déchéance | Si RFR N-2 inférieur plafonds PLS | Si RFR N-2 inférieur plafonds PLS |
| | Personnes handicapées ou perte autonomie | Personnes handicapées ou perte autonomie |
| | Personnes de + de 65 ans | Personnes de + de 65 ans |
| | Quartiers Prioritaires de la Ville et anciens quartiers ZUS (locataires avant 31/12/2014) | Quartiers Prioritaires de la Ville et anciens quartier ZUS (locataires avant 31/12/2014) |

La présente politique de mobilité résidentielle a été validée par le Conseil d'Administration du 29 Octobre 2020.