



DEMANDES DE MUTATION

PRISE EN COMPTE DES DEMANDES & GESTION DES PRIORITÉS

Document établi le 1er août 2020



INTRODUCTION

Dans le cadre de leur parcours résidentiel ou suite à des accidents de la vie, les locataires du parc social peuvent être amenés à faire une demande pour changer de logement, c'est ce que nous appelons une mutation.

Les demandeurs de logement déjà locataires du parc social représentent environ un quart des demandeurs inscrits.

Dès juin 2009, une charte des mutations avait fait l'objet d'une communication au Conseil de Paris, avec l'objectif de consacrer 20% des attributions sur le contingent de la Ville à des ménages demandeurs d'un échange de logement.

Cet objectif a été porté ensuite à 25 % sur le parc existant pour les contingents de la Ville de Paris mais aussi de l'Etat qui s'est associé à la démarche.

Le parc neuf est aussi mis à contribution avec un objectif de 20 % pour la Ville de Paris et 10 % pour le contingent Etat.

Par ailleurs, afin de fluidifier les circuits, deux dispositifs dédiés ont été mis en place ces dernières années en lien avec la Ville de Paris :



- Loc'annonce avec un espace dédié aux demandes de mutation,

<https://teleservices.paris.fr/locannonces/#logts>



- Et Echanger-Habiter qui constitue une bourse d'échange entre les locataires du parc social.

<https://www.echangerhabiter.fr/>



- Par ailleurs, pour les salariés du secteur privé, il existe également un site spécifique mis en place par Action Logement

<https://www.actionlogement.fr/plateforme-locative/salaries>

La faible rotation du parc, moins de 5 %, conjuguée avec les contraintes légitimes exprimées par les demandeurs de mutation fait que les opportunités restent rares par rapport au nombre de demandes.

Cette charte a vocation à définir les priorités et les règles de gestion dans un souci de transparence vis-à-vis des nombreux locataires qui se rapprochent des services d'Elogie-Siemp pour obtenir une mutation.

PRISE EN COMPTE D'UNE DEMANDE DE MUTATION

Une demande de mutation est avant tout une demande de logement. Chaque locataire est en droit de s'inscrire en qualité de demandeur via les services en ligne.

<https://www.demande-logement-social.gouv.fr/>

Si un locataire souhaite un échange de logement, il doit en faire la demande écrite (courrier ou mail) au service attribution et relogement en motivant sa demande.

Conformément aux engagements **QUALIBAIL**, sous 20 jours maximum, un dossier est transmis au locataire pour étude.



Le règlement régulier de votre loyer est indispensable,

Vous ne devez pas être l'auteur de troubles,

Votre logement doit être bien entretenu.

GESTION DES PRIORITES

Le nombre de demandes est important (entre 1500 et 2000) et les opportunités restent rares. Nous réalisons chaque année un peu moins de 200 mutations.

Les demandes de pur confort ne sont donc pas prioritaires. Par ailleurs, nos missions de bailleur social, nous obligent à une porter une attention particulière aux demandes sociales et médicales ainsi qu'aux demandes en lien direct avec les difficultés économiques des familles.

Pour ce faire une grille de lecture synthétique a été mise en place, elle est fournie à chaque demandeur :

	Priorités
Priorité 1.1	Violences conjugales / Maladie / handicap / Vieillesse
Priorité 1.2	Impayés avec Accord FSL
Priorité 1.3	Trouble de jouissance
Priorité 2	Difficultés de paiement / Baisse de ressources / risque d'impayés

	Priorités (suite)
Priorité 3.1	Forte Sous Occupation (-3 occupants par rapport taille logement). Exemple 1 personne seule dans un T4. (b)
Priorité 3.2	Forte Sur occupation (+3 par rapport taille logement). Exemple 5 personnes dans un T2.(a)
Priorité 4.1	Autre sous occupation (Ecart réglementaire). (b)
Priorité 4.2	Autre sur occupation (Ecart Règlementaire) (a)
Priorité 5	Autres priorités (assistante maternelle, rapprochement domicile/travail, ...)
Non prioritaire	Aucune

VALIDATION DES DOSSIERS

La validation d'une demande de mutation nécessite la fourniture de justificatifs et se fait, pour les cas les plus prioritaires, en lien avec les services des directions territoriales qui gèrent au quotidien le patrimoine et assurent la relation avec les locataires.

	Priorités	Justificatifs	Validation de la demande par
Priorité 1.1	Violences conjugales / Maladie / handicap / Vieillessement	Fournitures de dépôts de plainte, certificats médicaux ...	Le Service Social des Directions Territoriales
Priorité 1.2	Impayés avec Accord FSL	Dossier FSL en cours d'instruction	Le Service contentieux de la Direction Territoriale
Priorité 1.3	Trouble	Fournitures de dépôts de plainte, certificats...	Service Contentieux ou Social de la Direction Territoriale
Priorité 2	Difficultés de paiement / Baisse de ressources / risque d'impayés	Validation préalable de l'agence ou du service contentieux de la direction territoriale	Service contentieux ou Agence de la Direction Territoriale

A noter que pour la priorité 2, une étude de la situation financière de la famille sera réalisée afin de mesurer le taux d'effort et le reste pour vivre par jour et par personne (Cf. Annexe). Si les ratios sont corrects, le locataire pourra dans un premier temps être redirigé vers une aide à la gestion budgétaire.

Les autres priorités concernent pour l'essentiel les questions de taille du logement par rapport à la composition familiale. Ces dossiers sont pris en compte, dans le cadre de la réglementation en vigueur :

Sous-occupation

Afin de permettre à des familles avec enfants de rester à Paris, la libération des grands logements reste une priorité.

La sous occupation est définie par la loi (Art L 621-2 du CCH – Cf. annexe).

Sur-Occupation

La sur-occupation manifeste est définie par l'article D 542-14 du code de la sécurité sociale (Cf. Annexe). Il est cependant tenu compte du nombre de pièces et notamment de chambres par rapport à la composition familiale en tenant compte de l'âge et du sexe des enfants.

Autres priorités

Cette catégorie concerne des cas particuliers. Ils sont analysés situation par situation pour tenir compte des besoins, des contraintes, et du contexte familial. Il sera par exemple porté une attention particulière aux familles mono-parentales dont la situation professionnelle implique notamment des horaires décalés non compatibles avec des trajets trop longs.

RENOUVELLEMENT DE LA DEMANDE

Chaque demandeur doit renouveler annuellement sa demande à date anniversaire directement sur le site <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/>.

Le renouvellement sera pris en compte automatiquement par Elogie Siemp.

Lors de son inscription le demandeur a choisi le mode de relance qui lui permettra de ne pas oublier l'échéance.

ANNEXES

Fiches pratiques

Point 1 – Calcul du taux d'effort et du reste à vivre.

Le reste à charge est égal à : Loyer + provisions mensuelles de charges + charges individuelles de chauffage – Aides aux logements (APL ou AL).

Les ressources sont constituées des revenus du travail salariés ou non-salariés, des prestations sociales pérennes de la CAF ou de la MSA, des bourses d'étude, des indemnités de chômage, et des pensions alimentaires octroyées par jugement.

Le taux d'effort est égal au **(reste à charge) / (ressources)**. Il ne peut dépasser 33 % soit un tiers des revenus mensuel du ménage.

Le reste à vivre est égale au **((ressources) – (reste à charge) / nombre d'unité de consommation)**. Il ne peut être inférieur à 10 euros.

Point 2 – Article D 542-14 du code de la sécurité sociale.

Le rapport minimum de la superficie et du nombre d'occupants s'établit comme suit :

- 1 personne : 9 m²
- 2 personnes : 16 m²
- 3 personnes : 25 m²
- 4 personnes : 34 m²
- 5 personnes : 43 m²
- 6 personnes : 52 m²
- 7 personnes : 61 m²
- 8 personnes et plus : 70 m²

Point 3 - Sous occupation au sens du CCH (Art L 621-2)

Les locaux insuffisamment occupés sont définis comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables, au sens de l'article 28 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, non compris les cuisines, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. Les pièces effectivement utilisées pour l'exercice d'une fonction publique élective ou d'une profession et indispensables à l'exercice de cette fonction ou profession ne sont pas considérées comme des pièces habitables.

Pour la détermination des conditions d'occupation prévues au présent article, peuvent seuls être compris au nombre des personnes ayant effectivement leur résidence principale dans le local considéré :

- 1° L'occupant et son conjoint ;
- 2° Leurs parents et alliés ;
- 3° Les personnes à leur charge ;
- 4° Les personnes à leur service et affiliées de ce fait à une caisse d'assurances sociales et de compensation d'allocations familiales ;
- 5° Les personnes titulaires d'un contrat de sous-location.

Par dérogation, les enfants de l'occupant ou de son conjoint faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement sont compris au nombre des personnes mentionnées au deuxième alinéa du présent article.

