



CHARTRE MUTATION INTERNE

Mutation interne et mobilité résidentielle

PREAMBULE

Grenoble Habitat souhaite s'engager dans une politique visant à favoriser le parcours résidentiel de ses locataires au sein de son parc.

La politique de mutation impulsée, s'attache à prioriser les mutations sociales pour les demandes motivées par les critères définis et sur la base de prérequis ouvrant à l'éligibilité. Grenoble-Habitat tient compte du souhait exprimé par certains de ses locataires de pouvoir changer de logement et s'attache à étudier en détail leurs besoins en y consacrant une part significative de ses attributions annuelles.

En 2020, Grenoble Habitat a réalisé 14.75 % de mutations internes.

Cette démarche volontariste se trouve confortée par la signature de la Convention d'Utilité Sociale (CUS), au sein de laquelle, Grenoble-Habitat s'est engagée à fluidifier le parcours résidentiel de ses propres locataires, en facilitant les mutations internes avec pour objectif, de tendre vers 20 % à échéance 2026.

I – DEMARCHES A SUIVRE POUR EFFECTUER UNE DEMANDE DE MUTATION

Vous êtes titulaire d'un bail d'habitation chez Grenoble-Habitat, votre situation personnelle, professionnelle ou financière évolue et votre logement ne correspond plus à vos besoins. Nous ferons tout pour vous aider à trouver une habitation qui corresponde à vos attentes. Néanmoins, vous devrez répondre au préalable aux conditions citées ci-après :

Créer une demande de logement social pour obtenir un numéro unique, soit :

. En effectuant une **demande directement en ligne** sur le site : www.demande-logement-social.gouv.fr,

Ou

. En **remplissant un formulaire CERFA disponible** sur le site indiqué ci-dessus ou sur : www.pole-habitat-social.fr, puis le déposer au guichet enregistreur de votre choix ou directement au pôle habitat social – 6 bd Roger Salengro – 38100 Grenoble.

Une attestation vous attribuant un numéro unique départemental (NUD) vous sera envoyée par le serveur national d'enregistrement (SNE) sous un mois après le traitement de votre demande.



Renouveler votre demande tous les ans :

Pour garantir la validité de cette disposition et conserver l'ancienneté de votre demande, il est impératif de la renouveler dans les délais et chaque année.

Cette démarche est à exercer par vos soins sur le portail grand public ou auprès d'un guichet enregistreur pour éviter toute radiation éventuelle

Activité salariale uniquement : Consulter et postuler sur les offres locatives disponibles sur le portail AL'in d'Action Logement Services :

Dès lors que le demandeur est salarié, le demandeur est acteur de sa recherche de logement social. Les offres de logements disponibles sur le patrimoine Grenoble Habitat du contingent Action Logements Services sont digitalisées et publiées sur le site : www.AL'in.fr. Le positionnement se fait directement par le Demandeur. La création d'une demande avec un numéro uniquement département reste un préalable.

II – CONDITIONS D'INSTRUCTIONS D'UNE DEMANDE DE MUTATION INTERNE

Grenoble Habitat examinera les demandes de mutation interne sous réserve des conditions suivantes :

- Avoir une demande active,
- Etre titulaire d'un bail de location en cours de validité,
- Etre locataire de notre parc social depuis 24 mois,
- Etre à jour du paiement de ses loyers et charges,
- Avoir un logement en bon état de réparations locatives et ne présenter aucun désordre lors de l'état des lieux de sortie. Une visite conseil sera réalisée en amont de toute proposition de logement. Une contre visite sera opérée pour vérifier la remise en état faite avant positionnement en Commission d'Attribution. L'état de restitution de votre précédent logement conditionne la mise à disposition du nouveau logement attribué,
- Disposer d'une assurance d'habitation en cours de validité,
- Le logement doit être occupé dans le respect des clauses du bail et du règlement intérieur en vigueur.

III – MOBILITES RESIDENTIELLES

Le processus de parcours résidentiel tient compte de toutes les mobilités, qu'elles soient expressément demandées par les locataires ou suscitées par Grenoble Habitat.

Grenoble Habitat effectuera un traitement en fonction des potentialités locatives et de la prise en compte des critères socio-économiques pour que le relogement n'entraîne pas de difficultés économiques à terme (cf. charte d'attribution – taux d'effort – reste à vivre).



La CALEOL peut, en raison de son caractère souverain en matière d'attribution de logement, déroger à ces niveaux d'occupation en fonction notamment :

- De l'âge ou du sexe des enfants (deux enfants du même sexe par chambre au maximum)
- Aux besoins particuliers d'occupation liés à un handicap,
- Des besoins particuliers d'occupation liés à l'accueil occasionnel d'autres personnes,
- Des jeunes ménages,
- De la faible ou forte tension du marché.

Les enfants en droit de visite peuvent ouvrir la possibilité d'obtenir une pièce supplémentaire.

IV – CRITERES DE PRIORITE POUR BENEFICIER D'UNE MUTATION INTERNE

Dans le respect de ces objectifs réglementaires et territoriaux, Grenoble-Habitat souhaite répondre aux besoins de mutations internes considérés comme légitimes.

Sous ou sur occupation du logement :

Sous-occupation : Vous considérez que votre logement est trop grand par rapport à la composition de votre foyer.

En cochant cette case, vous prenez connaissance de l'Art. L. 442-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et de la Loi Molle – 25 mars 2009.

Le bailleur doit proposer au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins nonobstant les plafonds de ressources de la famille.

Cette disposition ne pourra pas être contrainte dans le cas des logements situés en Quartier Prioritaire de la Ville.

Sur-occupation: Vous considérez que votre logement est trop petit par rapport à la composition de votre foyer.

En cochant cette case, vous prenez connaissance de l'article D542-14-2 du Code de la sécurité sociale.

Grenoble Habitat effectuera un traitement en fonction des potentialités locatives et de la prise en compte des critères socio-économiques pour que le relogement n'entraîne pas de difficultés économiques à terme.

De manière synthétique, l'attribution des logements est subordonnée aux conditions réglementaires d'occupation définies comme suit :

Type de logement	Nombre de personnes minimum vivant au foyer ⁽¹⁾	Nombre de personnes maximum ⁽⁰⁾ vivant au foyer ⁽¹⁾
T1bis ou T2	Isolé ou couple	Isolé ou couple
T3	Isolé + 1 ⁽²⁾ ou couple	Isolé ou couple + 2 ⁽²⁾
T4	Isolé + 2 * ou couple + 1 ⁽²⁾	Isolé ou couple + 4 ⁽²⁾
T5	Isolé + 3* ou couple + 2 ⁽²⁾	Isolé ou couple + 5 ⁽²⁾
T6	Isolé + 4* ou couple + 3 ⁽²⁾	Isolé ou couple + 7 ⁽²⁾



⁽⁰⁾ *Compte tenu de la pression locative, et pour cibler davantage de demandeurs relevant du premier quartile (Loi Egalité et Citoyenneté), il convient de rechercher une occupation maximale*

⁽¹⁾ *Sont considérées comme **personnes vivant au foyer** au titre des articles L. 441-1 et L. 441-4 du CCH :*

- . Le ou Les titulaires du bail*
- . Les personnes figurant sur les avis d'imposition du ou des titulaires du bail, le concubin notaire du titulaire du bail,*
- . Le partenaire lié par un pacte civil de solidarité au titulaire du bail,*
- . Les personnes réputées à charge au sens des articles 194, 196, 196 A bis et 196 B du code général des impôts,*
- . Les enfants qui font l'objet d'un droit de visite et d'hébergement.*

⁽²⁾ ***Personnes à charge** : Article L 442-12 modifié par Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 – art. 81 (V) modifié par la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 – art 110*

- Accessibilité / Handicap / Vieillesse / perte d'autonomie : Votre état de santé vous rend difficile l'accès et/ou l'usage de votre logement. Qu'en parallèle, il est impossible de réaliser des travaux d'accessibilité et/ou d'adaptation de votre résidence et/ou logement.**

La prise en charge des personnes âgées et des personnes ayant un handicap est devenue une préoccupation au niveau de Grenoble-Habitat.

Une recherche de logement adapté sera exercée par Grenoble-Habitat sur la base des justificatifs fournis par le demandeur dans sa demande. Un travail collaboratif pourra être impulsé avec les aidants et/ou professionnels du secteur médico-social et/ou associations pour affiner la nature du besoin.

- Situation de violences familiales, de mise en danger, de situation de menaces : Vous êtes victime de violences, vous ou vous proches, présent(s) au sein de votre foyer.**

Grenoble Habitat instruira cette demande de relogement fondée sur cette situation de « violences » sur la base de justificatifs produits lors de l'expression de la demande de mutation. Tout élément actant et confirmant les actes posés, les risques encourus sont de nature à prioriser ladite demande (Jugement – Dépôt de plaintes – Enquête voisinage, témoignages...).

Grenoble Habitat se réserve la possibilité en parallèle de ces situations de violences déclarées, de conduire des actions spécifiques à l'encontre de la/les personne(s) mise en cause dès lors que les troubles constatés impactent sur l'ensemble d'un patrimoine.

- Difficultés financières, Solvabilité : Votre situation financière ne vous permet plus de régler votre loyer.**

Cette situation financière devra être confortée par la CESF de Grenoble-Habitat sur la base d'un diagnostic social. Si le constat d'une inadéquation ressources/loyer (avec un taux d'effort dépassant les 38 % avec un reste à vivre insuffisant) est confirmé sans réelle perspective d'amélioration, Grenoble Habitat recherchera une mutation interne ou inter bailleur en raison d'un changement de situation ou début de dette.

Un traitement de la dette devra être mis en place au préalable pour valider toute forme de mutation.

Le recours à ce type de mutation peut également s'exercer à l'initiative du bailleur. Il s'inscrit comme un élément du dispositif de prévention des expulsions en proposant des logements plus petits et/ou moins onéreux aux ménages confrontés à des difficultés financières, sans perspective d'amélioration.



Situations des Relogements spécifiques impulsées à l'initiative de Grenoble habitat

Cette disposition impulsée à l'initiative du bailleur, concerne les relogements spécifiques issus d'événements externes (logement sinistré relevant d'une absence réelle de jouissance pleine et entière, logement impacté par des travaux conséquents exercés dans le cadre d'une réhabilitation, situation de relogement exercée dans le cadre d'une opération ANRU, situation de relogement conditionnée à la démolition programmée du patrimoine, et à des situations de déconventionnement ...)

V – MOTIFS DE NON-ELIGIBILITE

Grenoble Habitat ne favorisera pas les mutations internes au motif suivant :

- Un logement de même typologie*
- Un changement de quartier*

** Sauf si situation particulière dument justifiée.*

VI – PROPOSITIONS DE MUTATION INTERNES

Dès lors que les prérequis et les critères de priorité seront respectés, Grenoble-Habitat pourra présenter en CALEOL des dossiers de mutation sur son contingent, ou lors de remise à disposition de logements par les réservataires.

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.

Une visite conseil sera réalisée au sein du logement à libérer. Tous les constats visuels éventuellement constatés seront consignés par écrit et adressés au locataire « demandeur d'une mutation » sous huitaine. A charge dudit locataire de procéder à la réfection des éléments constatés, et ce, avant l'attribution du nouveau logement attendu.

A défaut d'un constat de reprise effective des engagements traduits lors de la visite conseil, Grenoble-Habitat se réserve le droit de refuser l'attribution et par déduction, de rendre effective l'accès au nouveau logement attribué.

L'attribution du nouveau logement est également conditionnée au règlement du nouveau dépôt de garantie engendrée par cette mutation.

VII – DECISIONS D'ATTRIBUTION

La CALEOL statue sur les attributions des logements sociaux conformément à la législation.

Toute demande de mutation ne pourra pas générer une instruction en CALEOL au-delà de 3 fois.

Compte tenu du nombre de demandeurs de mutation, les locataires du parc social de Grenoble-Habitat doivent être conscients de l'opportunité que représente une proposition de mutation de logement. Ainsi, à l'issue de 3 propositions



d'attribution de logement répondant aux critères de recherche transcrits sur la demande de logement, Grenoble-Habitat considérera que la demande n'est plus prioritaire et suspendra la recherche.

LEXIQUE

- CALEOL** : Commission d'attribution des Logements et d'occupation des logements
CCH : Code de la Construction et de l'Habitation
CUS : Convention d'utilité Sociale
CESF : Conseillère en Economie Sociale et Familiale
MOLLE : Loi de Mobilisation pour le logement et de Lutte contre l'Exclusion