

PROJET DE PROCEDURE MUTATION VERS PLUS PETIT

Objet : Nouveau dispositif d'accompagnement en cas de mutation d'un grand logement vers un plus petit logement.

Par une délibération de son Conseil d'administration du 20 juin 2018, Clamart Habitat a mis en place une procédure afin d'encourager les départs des locataires occupants, en sous-occupation, des grands logements, vers des logements plus petits et plus adaptés à leurs situations familiales, médicales et/ou financières.

Ce sujet a été débattu lors du Conseil de Concertation Locative du 16 mai 2018 et un avis favorable a été émis avec une modification qui a été intégrée dans la procédure : la CALEOL aura la possibilité d'examiner au cas par cas le maintien du prix au m² lorsque la même catégorie de financement n'est pas respectée.

L'article L621-2, modifié par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 109 (V), redéfinit la notion de sous-occupation par :

« 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. »

L'évolution législative et réglementaire et notamment la loi ELAN du 23 novembre 2018, ont prévu l'élargissement des missions des Commissions d'attribution, qui deviennent désormais des Commissions d'Attributions des Logements et de l'Examen d'Occupation des Logements (CALEOL) : à ce titre, sont examinés tous les 3 ans, les situations locatives des locataires du parc en situation de sous-occupation au sein de leurs logements.

Il est donc proposé la mise en œuvre d'un nouveau dispositif pour favoriser un maximum de mutation de locataires en sous-occupation dans le patrimoine. Ce dispositif vient compléter la procédure de mutation conditionnée validée lors du précédent Conseil d'administration.

Voici les principaux points :

- Ce dispositif s'applique à l'ensemble des logements, quel que soit le réservataire de désignation
- Il s'applique pour les mutations permettant aux locataires de régulariser leur situation de sous-occupation par rapport au logement quitté.
- Le prix au m² de l'ancien logement est maintenu dans la même catégorie de financement à savoir :
 - PLAI vers PLAI,
 - PLUS vers PLUS,
 - PLS vers PLS.

Il est à noter que la commission de la CALEOL pourra examiner au cas par cas le maintien du prix au m² lorsque la même catégorie de financement n'est pas respectée mais que l'écart n'est pas très important.

- Le dépôt de garantie d'origine est transféré sur le nouveau logement sans actualisation du montant.

La précédente délibération est donc annulée :

- Délibération N°8 du 20 juin 2018.