

CHARTRE DE MUTATION

I. DÉCLARATIONS PRÉALABLES - PRÉREQUIS

Les règles de la Charte de mutation ont été établies en concertation avec les représentants des associations de locataires. Il s'agit de préconisations qui permettront aux équipes et à la Commission d'attribution de logement et d'examen d'occupation des logements (Caleol) de Toulouse Métropole Habitat (TMH), d'améliorer la prise en charge des demandes de mutations en transparence et équité. Seule la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements est souveraine pour attribuer un logement.

Prérequis nécessaires à l'étude du dossier :

- Avoir une demande de logement active (inscrite avec un numéro unique demandeur) – Cerfa.
- Être en conformité/cohérence entre l'occupation inscrite dans la demande de logement et les éléments connus par le service Gestion locative de Toulouse Métropole Habitat. Au besoin, le demandeur transmettra aux services de la gestion locative de Toulouse Métropole Habitat les justificatifs nécessaires à la mise à jour (ex : acte de décès, naissance, changement de régime matrimonial...).
- Être à jour de ses obligations locatives :
 - o De la justification de son assurance Multirisques Habitation en cours de validité ;
 - o Du paiement de ses loyers, charges... ou toute somme due au titre de l'occupation (hors mutation économique) ;
 - o Du bon entretien du logement (résultat de la pré-visite conseil positif) ;
 - o Du bon usage du logement notamment en n'ayant provoqué aucun trouble de voisinage ou en n'ayant eu aucun comportement inapproprié à l'égard du personnel Toulouse Métropole Habitat et/ou entreprises mandatées ;
 - o Le bail ne doit pas faire l'objet d'une procédure contentieuse en cours (résiliation/contentieux...);
 - o Être locataire en titre du logement occupé depuis au moins 24 mois (hors changement de situation justifié ou transfert de bail) et ou être occupant connu/déclaré depuis la même durée
 - o Fournir un dossier justifié complet permettant l'appréciation de la demande ;
 - o Solliciter par courrier les services de Toulouse Métropole Habitat selon les modalités diffusées le site Internet notamment.

La présente charte ne s'applique plus si la mutation a abouti ou si le locataire a quitté son logement.

II. NATURES DES PRIORISATIONS

Les natures de priorisation sont inscrites dans la présente charte sans ordre de préséance.

Cas de mutation à l'initiative du locataire

- Mutation pour handicap ou problème de santé du locataire ou d'un des occupants connus/déclarés interdisant l'usage et/ou l'accès durablement/définitivement au logement occupé et logement occupé non adaptable*
- Mutation pour vieillissement du locataire ou d'un des occupants connus/déclarés et logement occupé non adaptable*
- Mutation pour danger grave dans ou à cause de son logement
- Mutation économique
- Mutation pour sous occupation conformément à la réglementation en vigueur
- Mutation pour sur occupation conformément à la réglementation en vigueur
- Mutation pour parcours résidentiel

Cas de mutation à l'initiative du bailleur mais avec demande de logement active du locataire

- Mutation en vue de débloquer des situations d'urgence ou de relogement
- Mutation Vente : locataire occupant d'un logement relevant du plan de vente de l'organisme

III. TRAITEMENT DE LA DEMANDE

► Toulouse Métropole Habitat s'engage à appliquer les règles contenues dans le présent document afin que tous les locataires soient traités de façon équitable en fonction de leur situation.

► La priorisation ne présage pas du délai et de la capacité d'aboutissement de la demande.

► Selon les modes opératoires internes, Toulouse Métropole Habitat :

- Accuse réception de la demande de mutation en joignant un exemplaire de la présente charte ;
- Procède à un entretien découverte des besoins et motifs ;
- Présente et qualifie le dossier en commission idoine selon la présente charte ;
- Informe de la décision qualifiée.

► Selon la présente charte, les décisions peuvent être les suivantes :

- Le dossier est prioritaire : le locataire est informé du motif retenu.
- Le dossier est non prioritaire : le locataire est informé de la possibilité de compléter son dossier ou de demander un réexamen sous réserve de présentation de nouveaux justificatifs

► La commission pourra examiner à nouveau la demande de mutation pour perte du caractère prioritaire dans les cas suivants :

- Après un refus non justifié d'une proposition adaptée à la situation du locataire ;
- À la suite d'une pré visite conseil négative (logement mal entretenu ou volontairement dégradé et dans l'impossibilité de réaliser les travaux) ;
- Si un changement de situation survient et que la demande de mutation ne correspond plus aux critères de priorité.

PRINCIPALES CAUSES DE PRIORISATION ET CONDITIONS DE PRISE EN CHARGE

AU 30 JUIN 2022

TYPE DE MUTATION	CONDITIONS	DOCUMENTS JUSTIFICATIFS
La mutation pour situation de handicap	Logement actuel non adaptable* et situation durable/définitive du locataire ou d'un des occupants connus/déclarés	Certificats médicaux de spécialiste/Référent ou Carte Mobilité Inclusion Notification MDPH et CERFA Demande de logement Handicap renseigné Diagnostic social ou Relevé de besoins
La mutation pour vieillissement	Logement actuel non adaptable*, Age >60 ans du locataire ou d'un des occupants connus/déclarés	CERFA Demande de logement Handicap renseigné ou Diagnostic social et Relevé de besoins
La mutation pour danger grave	Danger grave dans ou à cause du logement	Dépôt de plainte nominatif et Information des services de proximité de TMH ou Information du service technique/assurance de TMH – déclaration de sinistre
La mutation pour sous-occupation	Régie par l'article L621-2 du Code de la construction et de l'habitat	Situation d'occupation en GL actualisée
La mutation pour sur-occupation	Articles R441-14-1 du Code de la construction et de l'habitat et D542-14 du Code de la Sécurité sociale	Situation d'occupation en GL actualisée
La mutation économique	Fragilité de la solvabilité économique liée au taux d'effort > à 40 % et reste pour vivre < 12 €/jour/ personne dans le logement actuel (sur la base de la facturation établie par l'office)	Sollicitation du service contentieux /recouvrement et actualisation/justification des ressources
La mutation pour parcours résidentiel	Demande de logement avec ancienneté de plus de 10 ans	Aucun, votre demande remontant automatiquement.

* L'appréciation d'un logement non adaptable comprend également les accès/abords non accessibles.