

MUTATION MODE D'EMPLOI

UN ENCART À CONSERVER

Le dossier que « Cité-mag » vous propose ce mois-ci est un document utile à conserver, que vous soyez demandeur de mutation ou non.

Dans ce dossier, on explique pourquoi le délai d'attente est de plus en plus long pour obtenir satisfaction, en particulier sur un grand logement (F4/F5).

On y apprend par exemple, qu'en 2011, 480 familles demandeuses de F4/F5 ont indiqué comme choix prioritaire le Mont-Valérien et qu'il s'en est libéré sur le seul contingent Office... 4 !

Dans ces conditions, l'impatience est grande et l'exaspération aussi parmi les familles qui vivent à l'étroit en attente d'un logement plus grand.

C'est la raison de la mise en place d'un barème « mutation », dont l'idée a été retenue lors d'un récent conseil d'administration. Un barème destiné à rendre le système plus transparent et plus lisible. Il vous est présenté dans ce document et est commenté par la Présidente elle-même, **Marie-Claude GAREL**. Son but : permettre au demandeur de mutation de mieux comprendre où en est sa demande et de se faire une idée sur le délai d'attente. Il doit également l'aider à affiner sa demande notamment en ce qui concerne le choix du quartier.

Un système de points a donc été élaboré et est présenté dans ce dossier sous la forme d'un tableau. À terme, chacun pourra se situer dans une des quatre catégories de la liste des demandeurs de mutation.

Chaque année, paraîtra dans cité-mag le tableau actualisé indiquant le nombre de points nécessaires pour figurer dans une des 4 catégories par typologie.

Ce barème ne concerne que les demandes de mutations internes à l'Office réalisées sur son propre contingent.

Toujours plus de demandes de mutations en attente d'une solution...

Au 31/12/2011, le service "gestion locative" comptabilisait, toutes typologies confondues, 1582 demandes de mutations en attente (les motivations principales: 46 % pour un logement plus grand, 17,5 % sont liés à l'environnement/voisinage, 13 % pour des raisons de santé...).

Parmis le 1 582 demandeurs, 845 familles attendent un F4/F5, 484 un F 3. 55% des demandes de F4/F5, soit 480 familles et 59% des demandes de F3, soit 285 familles ont indiqué en premier choix les quartiers du Centre et du Mont Valérien. Or, ces derniers ne représentent que 25% du nombre total de logements.

QUARTIERS	F3	F4/F5	TOTAL
Mont Valérien	08	04	12
Centre	04	04	08
Chemin de l'île	05	01	06
Parc	05	07	12
Champ Pierreux	13	07	20
Université*	10	01	11
Petit Nanterre	11	02	13
TOTAL	56	26	82

Logements libérés en 2011 sur le contingent de l'Office : 56 "F3" et 26 "F4/F5"

* sur ce secteur, les F4/F5 libérés et attribués dans le cadre de l'ANRU n'ont pas été comptabilisés.

Vous désirez une mutation

Les raisons de votre choix vous appartiennent mais 5 critères sont indispensables :

- Avoir un an de présence dans le logement
- Ne pas avoir de dettes de loyer
- Être assuré (assurance contractée depuis plus d'un an)
- Être respectueux de l'engagement de location et du règlement intérieur
- Entretien correctement son logement

Au moment du dépôt de permis de construire d'une résidence, l'Office élabore un plan de financement en mobilisant plusieurs acteurs: l'État, la Ville, le Département, le 1 % logement (ou 1 % patronal).

En contrepartie de ces aides financières indispensables, ces acteurs deviennent "réservataires" de logements. Chaque réservataire désigne ses propres candidats (la réglementation HLM doit être respectée, chaque dossier est soumis à la validation de la commission d'attribution des logements).

La répartition par résidence est la suivante: 30 % pour l'État, 20 % pour la ville, 20 % pour l'Office, 15 % pour le Conseil Gal et assimilés, 15 % pour le 1 % logement et assimilés.

Exemple: l'Office a pu attribuer 17 logements en mutation dans la seconde tranche de la résidence Sainte-Geneviève qui en comporte 93.

Pour mémoire, les aides financières que l'État accordent aux bailleurs à la construction sont différentes selon la catégorie du financement. Il en existe 4 :

LOGEMENTS SOCIAUX

- **PLUS**: prêt locatif à usage social (il s'agit du logement "HLM")
- **PLAI**: prêt locatif aidé d'intégration (logement "très social")

LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES

- **PLS**: prêt locatif (destiné aux demandeurs qui dépassent les plafonds HLM)
- **PLI/ILN**: prêt locatif intermédiaire (destiné aux demandeurs qui dépassent les autres plafonds)

Les ressources prises en compte pour calculer le plafond portent sur la somme des revenus fiscaux de référence de l'ensemble du foyer.

PLAFONDS DE RESSOURCES 2012 (Ile-de-France, hors Paris et communes limitrophes).				
Composition du foyer	PLAI	PLUS	PLS	PLI
Catégorie 1	12 285	22 334	29 034	35 734
Catégorie 2	20 028	33 378	43 391	53 405
Catégorie 3	24 073	40 124	52 161	64 198
Catégorie 4	26 434	48 021	62 427	76 898
Catégorie 5	31 294	56 895	73 963	91 032
Catégorie 6	35 214	64 024	83 231	102 438
Par personne supplémentaire	+ 3 923	+ 7 134	+ 9 274	+ 11 414

Un élément déterminant dans la proposition : les revenus du demandeur.

La loi impose le respect d'un plafond de ressources. Si un demandeur a un revenu imposable supérieur au plafond, il ne peut avoir un logement social.

Mais aussi l'Office veille particulièrement à prendre en compte les ressources du demandeur pour éviter de le mettre en difficulté

financière car le loyer (+ les charges) est le premier poste de dépenses dans le budget familial.

Un taux d'effort financier des familles doit rester raisonnable, même en prenant en compte l'APL. C'est pour cette raison qu'il est parfois impossible d'accéder à la demande de logements neufs

ou plus chers.

Toutefois, l'Office présent dans tous les quartiers de la ville offre une grande diversité de logements, de loyers différents, donc de possibilités.

Exemples de loyer de F3:

CITÉ	ANNÉE DE MISE EN LOCATION	LOYER PRINCIPAL	CHARGES	CHAUFFAGE	EF/EC	TOTAL QUITTANCE
BERTHELOT	1 955/57	284,00	49,39	50,99	44,02	428,40
PÂQUERETTES	1 960/61	266,54	67,36	40,20	45,40	419,52
CHAMP AUX MELLES	1 970	322,57	77,57	56,42	59,79	516,35
DAMADES	1 983	415,15	85,53	(indiv.)	34,72	535,40
GRACCHUS BABEUF	1 989	547,89	47,30	(indiv.)	37,72	632,91
CASTEL-MARLY	1 998	475,28	75,81	(indiv.)	34,72	585,81
MOULIN NOIR	2 005	503,43	78,75	42,81	59,78	684,77
SAINTE GENEVIÈVE	2 012	454,75	62,60	46,08	56,40	619,90

RAPPEL APL

Vous pouvez obtenir une évaluation de vos droits sur www.caf.fr.

Tous les chiffres indiqués dans ce dossier proviennent du bilan des services de l'Office présenté chaque année au Conseil d'Administration.

Ils sont arrêtés au 31 décembre 2011. Ne sont donc pas prises en compte les dernières résidences telles que Sainte-Geneviève, Terrasses 17 et 11.

COMPOSITION DU PATRIMOINE

Il existe 7 quartiers totalisant 10 556 logements (chiffre arrêté au 31/12/2011).

- **CENTRE** **1 189 logements**
(Joliot-Curie, Les Amandiers, Centre-Ville)
- **PETIT-NANTERRE** **1 650 logements**
(Pâquerettes, Jeanne d'Arc, Lauriers, Muguet, Aubépines, République)
- **CHEMIN DE L'ILE** **1 287 logements**
(Zilina, Komarov, Guignons, Grands Buissons, Moulin Noir, Marseillaise, Ampère, Commune de Paris)
- **PARC** **1 764 logements**
(Lorilleux, Fontenelles Nord, les tours Aillaud, Aragon, Opéra et Parc Nord)
- **UNIVERSITÉ** **1 266 logements**
(Berthelot, Provinces-Françaises, Maurice Ravel)
- **MONT VALÉRIEN** **1 491 logements**
(Damades, Source, E. Reclus, A. Sabatier, J. Moulin, G. Babeuf, F. Faure, 4 Chemins, Cheval Moussé, Garches, P. Vaillant-Couturier, Clos des Suisses, Les Vignes, Triaire/Chenevreux, le Plateau, Suisses-PVC, Chenevreux, Clémenceau I)
- **CHAMPS PIERREUX** **1 909 logements**
(Champ aux Melles, Champs Pierreux, Colombe, Fontaines, Étang, Carriers, Greuze, Abbé Hazard)

Entretien avec la Présidente de l'Office



Cité-Mag : *Présenté au conseil d'administration du mois de juin dernier, le principe de la mise en place d'un barème "mutations" concernant le seul contingent « Office » a été adopté. Quelles sont les raisons qui ont conduit à cette décision ?*

M.C Garel : *Actuellement, le temps de réponse pour une mutation est de plus en plus long, en particulier pour les grands logements (F4 et F5 pour lesquels nous avoisinons les 7 ans d'attente). Les demandeurs de mutation ont donc besoin de se faire une idée sur ces délais. Il a été proposé au conseil d'administration de mettre en place un barème. Chacun connaîtra alors les critères et pourra ajuster au mieux sa demande.*

Nous gagnerons en transparence, ce qui est aussi une volonté municipale. Mais soyons lucides, la mise en place de ce barème ne libérera pas un logement de plus.

Cité-Mag : *Pouvez-vous nous donner quelques éléments constitutifs ?*

M.C Garel : *Le barème prend en compte l'ancienneté de la demande et l'ancienneté dans le logement, le nombre de personnes occupant le logement, le choix des secteurs géographiques.*

Restent hors barème les mutations « ANRU », les attributions sur la liste commune avec la mission ville handicap et les mutations en plus petit et/ou moins cher demandées par le service suivi social et contentieux.

Dans cet encart, vous trouverez un tableau précisant le nombre de points attribués en fonction de chaque critère.

Cité-Mag : *Il y a donc des éléments qui majorent le nombre de points et d'autres qui le minorent, des exemples ?*

M.C Garel : *Par exemple, plus votre choix de quartiers est large plus vous avez de points. Les points attribués à*

chaque quartier sont fonction de la demande enregistrée sur ces secteurs.

Tout comme de refus suite à une proposition, votre barème est recalculé et votre refus vous fait reculer.

Cité-Mag : *Dans un prochain numéro, chaque demandeur de mutation, pourra ainsi calculer le nombre de points de son dossier et se situer dans la file d'attente ?*

M.C Garel : *Normalement, dans le prochain numéro, chacun pourra calculer son barème et éventuellement faire évoluer sa demande pour améliorer son total de points.*

Par contre, pour connaître sa place, il faut que l'ensemble des barèmes soient calculés et ordonnés selon les typologies demandées.

Pour chaque typologie de logement (F2, F3, F4, F5 et plus), chaque année les premiers demandeurs dans l'ordre du barème passeront en catégorie A. Le nombre en catégorie A sera déterminé par le nombre de logements attribués l'année précédente pour cette typologie de logement. Nous procéderons de la même manière pour la catégorie B. Les autres demandeurs restant pour cette typologie seront répartis en deux groupes C et D, toujours dans l'ordre du barème.

On peut donc supposer, sous réserve que des logements se libèrent dans les secteurs demandés et à des loyers compatibles avec les revenus des deman-



deurs que les demandeurs du groupe A auront une proposition dans l'année.

Cité-Mag : Aucun élément de revenus ne figure dans le barème, pour quoi ?

M.C Garel : Nous avons fait le choix de ne pas les prendre en compte d'éléments financiers pour une égalité de traitement des dossiers. Mais il faut savoir que l'Office est très attentif à ne pas mettre les locataires en difficulté en proposant des logements dont les loyers et charges dépassent les moyens des familles. Avant de faire une proposition, une étude attentive des revenus de la famille est prise en compte et on intègre, bien sûr, un calcul de l'APL.

Si tous les locataires ne peuvent être logés dans des logements neufs plus chers, nous avons un patrimoine très bien réparti sur la ville et diversifié en termes de loyers qui permet de pouvoir faire des propositions sur quasiment tous les secteurs à tous les demandeurs.

Cité-Mag : Comment les demandeurs connaîtront-ils la catégorie où ils se trouvent ?

M.C Garel : Le service informatique de l'Office travaille actuellement à un programme permettant de calculer tous les barèmes des demandeurs de mutations. Ceux-ci seront alors classés par typologie de logement demandé.

D'ailleurs, pour faciliter l'enregistrement, tous les demandeurs de mutation recevront l'imprimé de renouvellement de leur demande fin 2012 début 2013. Soyez vigilants pour le renvoyer correctement rempli.

Au fur et à mesure des calculs, chaque demandeur recevra sa feuille de calcul personnalisée. Ainsi, dès que nous serons opérationnels (aux alentours de mai/juin 2013), les barèmes par catégorie seront dans « cité mag » et ce classement sera valable pour les 12 mois à venir.

Cité-Mag : Comment le barème évolue-t-il ?

M.C Garel : Pour tout le monde, chaque année à la date anniversaire de la demande, chacun recevra le calcul de son nombre de points ainsi qu'à chaque modification de situation de demande. Par exemple, un nouveau venu dans la famille, un courrier élargissant les choix de quartiers



pour les majorations d'une part, en cas de refus ou si le choix de secteurs se restreint pour les minorations d'autre part.

Nous essaierons ainsi de tenir informé chacun personnellement de l'avancement de sa demande.

Cité-Mag : Et d'ici là ?

M.C Garel : Bien entendu, les mutations continuent de se faire au rythme des libérations de logements selon les modalités habituelles.

Les critères retenus dans le barème sont ceux qui étaient déjà en vigueur même si une amélioration de la lisibilité était nécessaire.

C'est l'objectif de la mise en place du barème qui peut sembler un peu compliqué en première lecture mais qui, en réalité, est une façon d'objectiver le classement des demandes.



Barème mode d'emploi

I- ANCIENNETÉ

DEMANDE DE MUTATION (À PARTIR D'UN AN)	+ 2 pts	<i>par an</i>
PRÉSENCE DANS LE LOGEMENT ACTUEL		
<i>Moins de 2 ans</i>	0 pt	<i>par an</i>
<i>Plus de 2 ans et moins de 10 ans</i>	+ 1 pt	<i>par an</i>
<i>Plus de 10 ans</i>	+ 2 pts	<i>par an</i>

II - OCCUPATION

OCCUPATION CONFORME

<i>Typologie conforme à la composition familiale</i>	0 pt
--	-------------

SUR-OCCUPATION DU LOGEMENT

<i>Couple – 30 ans dans T1</i>	+ 2 pts
<i>Couple + 30 ans dans T1</i>	+ 4 pts
<i>Célibataire + 30 ans dans T1</i>	+ 4 pts

1 ENFANT OU ASCENDANT DÉCLARÉ

<i>couple/monoparental dans un T1</i>	+ 20 pts
<i>couple/monoparental dans un T2</i>	+ 15 pts

2 ENFANTS OU ASCENDANTS DÉCLARÉS

<i>couple/monoparental dans un T1</i>	+ 20 pts
<i>couple/monoparental dans un T2</i>	+ 15 pts
<i>couple/monoparental dans un T3</i>	+ 10 pts

3 ENFANTS OU ASCENDANTS DÉCLARÉS

<i>couple/monoparental dans un T1</i>	+ 20 pts
<i>couple/monoparental dans un T2</i>	+ 18 pts
<i>couple/monoparental dans un T3</i>	+ 15 pts
<i>couple/monoparental dans un T4</i>	+ 5 pts

4 ENFANTS OU ASCENDANTS DÉCLARÉS ET PLUS

<i>couple/monoparental dans un T1</i>	+ 20 pts
<i>couple/monoparental dans un T2</i>	+ 20 pts
<i>couple/monoparental dans un T3</i>	+ 18 pts
<i>couple/monoparental dans un T4</i>	+ 10 pts
<i>couple/monoparental dans un T5</i>	0 pt

VALORISATION DES DEMANDES DE LOGEMENTS PLUS PETITS

T3 vers T2	+ 10 pts
T4 vers T2	+ 20 pts
T4 vers T3	+ 20 pts
T5 vers T2	+ 20 pts
T5 vers T3	+ 20 pts
T5 vers T4	+ 5 pts
T6 vers T2	+ 20 pts
T6 vers T3	+ 20 pts
T6 vers T4	+ 5 pts
T6 vers T5	+ 5 pts

III - PARCOURS RÉSIDENTIEL

SECTEUR GÉOGRAPHIQUE DEMANDÉ

Quartier Centre	0 pt
Quartier Mont Valérien	0 pt
Quartier Champs Pierreux	+ 2 pts
Quartier Chemin de l'Ile	+ 2 pts
Quartier Université	+ 5 pts
Quartier Petit Nanterre	+ 5 pts
Quartier Préfecture (Parc Nord – Aragon – Opéra - Terrasses)	+ 1 pts
Quartier Parc (Aillaud – Fontenelles Nord – Lorilleux)	+ 5 pts

Voir le détail des résidences par quartier en page 3 (composition du patrimoine)

NOMBRE DE SECTEUR GÉOGRAPHIQUE DEMANDÉ

1 secteur	0 pt
2 secteurs	+ 2 pts
3 secteurs	+ 3 pts
4 secteurs	+ 4 pts
5 secteurs	+ 5 pts
6 secteurs et plus	+ 15 pts

IV - MINORATION DU BARÈME

1 refus	- 4 pts
2 refus	- 8 pts
3 refus	- 16 pts



PRÉSENTATION DU SERVICE "GESTION LOCATIVE".

C'est un des premiers services que contacte tout nouveau locataire au moment où il signe son contrat de location.

Ce n'est évidemment pas la seule mission du service, composé de 13 personnes: la responsable du service, son adjointe, trois enquêtrices, six gestionnaires ainsi que deux agents d'accueil au siège.

Les enquêtrices effectuent une évaluation sociale (revenus, composition familiale, conditions de vie dans le logement occupé...) des demandeurs de logements examinés par les membres de la commission d'attribution des logements (composée de 7 administrateurs et présidée par Patrice Marchal, vice-Président de l'Office). Ces dossiers concernent toutes les demandes de logements Ville, Conseil Général, 1 % Logement.

Chaque gestionnaire a en charge en moyenne 1600 dossiers (chacun contient

l'historique du parcours du locataire, les courriers adressés à l'Office, un double du contrat de location en cours sur le logement, les avenants...). Il veille à la conformité juridique des demandes de modifications du contrat de location initial (mariage, divorce, décès...). Il est également le correspondant des demandeurs de mutation dont il tient à jour le dossier.

Enfin, comme cela est précisé en introduction, il reçoit les nouveaux locataires ainsi que ceux qui changent d'appartement pour signer le contrat de location et mettre en place les premières formalités nécessaires à un bon emménagement.

Les agents d'accueil répondent aux appels arrivant directement au standard, accueillent et orientent les locataires qui se déplacent au siège.

