

CA 29 juin 2017



Charte de la Bourse d'Echange de Logements



La Société Habitations Haute-Provence s'est engagée dans une politique visant à favoriser le parcours résidentiel de ses clients, pour répondre majoritairement à l'expression de nouveaux besoins, nés au gré des évolutions des parcours de vie.

Pour des raisons souvent familiales ou professionnelles, de nombreux ménages désirent changer de logement social.

Plutôt que de rendre son logement devenu trop petit ou trop grand, devenu trop éloigné de son lieu de travail, devenu inadapté à son mode de vie, la Société Habitations Haute-Provence souhaite promouvoir l'échange direct de logement entre ses clients.

Pour répondre à ces attentes, la Société Habitations Haute-Provence inaugure un dispositif de « Bourse d'Echange de Logements » accessible directement par ses clients depuis son site Internet.

Notre société entend ainsi satisfaire les nouvelles attentes de ses clients au sein de son patrimoine, et de facto, en les fidélisant.

Pour nous permettre de maintenir cette politique ambitieuse, la Société Habitations Haute-Provence instaure cette politique transparente et équitable à l'égard de ses clients, de ses partenaires publics, reposant sur des critères de priorités connus et partagés par tous, et sur des procédures claires.



Tel est l'objet de la présente charte « Bourse d'Echange de Logements », qui vient appuyer le travail de la Commission d'Attribution des Logements (CAL) dans le respect du règlement de fonctionnement de cette dernière et de la réglementation en vigueur applicable aux attributions dans le parc locatif social.

Cette charte permet la recherche d'une meilleure adéquation du logement avec la situation familiale, sociale ou financière du client-demandeur, et ce, directement exprimée par le demandeur.

Cette charte a été approuvée par le Conseil d'Administration de la société du 29 Juin 2017 et a été présentée aux associations des locataires lors du Conseil de Concertation Locative du 14 Avril 2017.



NOS ENGAGEMENTS

Engagement n° 1 :

Pour répondre à ses objectifs déclinés au sein de la présente charte, la Société Habitations Haute-Provence retient le principe de 2 options, à savoir :

- L'échange de plein droit tel que définit par l'article 9 de la loi du 6 juillet 1989
- Ou L'échange accepté par Habitations Haute-Provence sous couvert d'une validation par la Commission d'Attribution des Logements (CAL).

Engagement n° 2 : L'échange de plein droit tel que définit par l'article 9 de la loi du 6 juillet 1989

Dans le respect de l'article 9 de la loi du 6 juillet 1989, une possibilité d'échange « de plein droit » est prévue sous réserve de respecter plusieurs conditions :

«Lorsque deux locataires occupant deux logements appartenant au même propriétaire et situés dans un même ensemble immobilier demandent à procéder à un échange de logements entre eux, cet échange est de droit dès lors que l'une des deux familles concernées comporte au moins trois enfants et que l'échange a pour conséquence d'accroître la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse. »

Est précisé que l'une des deux familles concernées doit comporter au moins trois enfants, même si à défaut de précision dans la rédaction de ladite loi, que la famille pourrait comprendre un enfant majeur à charge.



Les modalités d'exercice d'un tel échange ne sont pas neutres pour les familles concernées. Ces dernières doivent bénéficier d'une information pertinente pour mesurer les conséquences d'un tel échange.

En pratique, dans les contrats en cours, cette substitution a lieu de plein droit et produit les effets suivants :

- Chaque locataire se substitue de plein droit à celui auquel il succède et ne peut être considéré comme nouvel entrant,
- Le loyer ne peut être revalorisé sur les logements concernés,
- La substitution entraîne l'obligation pour chacun de respecter le contrat du précédent occupant, dans toutes ses clauses et conditions. Si des travaux ont été prévus par une clause spécifique ayant des effets sur le montant du loyer, elle devra s'appliquer. Si un accord collectif prévoit des augmentations suite à des améliorations, il s'impose au nouveau locataire qui pourra ne pas l'avoir signé lors de sa phase d'occupation sur son précédent logement,
- Les dépôts de garantie versés initialement par chaque locataire ne peuvent être modifiés,
- Les cautionnements souscrits initialement deviennent caducs,
- Les états des lieux réalisés initialement demeurent échangés à l'occasion de cet échange. Chaque locataire prenant le logement de celui auquel il succède dans l'état où il se trouve,
- Le bailleur ne peut conditionner l'échange à l'apurement de dettes antérieures,
- L'échange de logement est conditionné au respect du plafond de ressources donnant légitimité à se maintenir dans les lieux,
- Ce principe d'échange n'est pas conditionné à un passage en Commission d'Attribution des Logements (CAL),
- Les clients demeurent les acteurs principaux de leur souhait commun d'échange ; ils leur appartient de ce fait, de formuler leur demande directement sur le site Internet du bailleur, rubrique « Bourse d'Echange ».



Engagement n°3 :

Pour valider cette phase d'échange de logements entre familles consentantes, la Société Habitations Haute-Provence se propose d'une part d'informer les familles en amont lors d'entretien, et d'autre part, d'instaurer une procédure interne fixant les conditions servant de base aux prises de décisions.

Au cours de l'entretien proposé, les chargés de clientèle d'Habitations Haute-Provence évoquent les conditions matérielles et financières de cet échange.

Il est important que les locataires désireux d'échanger, évaluent leur nouveau taux d'effort, c'est-à-dire le rapport entre le nouveau loyer et les charges ainsi que leur droit aux APL sur les ressources de chacun.

Un taux d'effort considéré comme trop élevé pourrait amener le bailleur à s'opposer à l'échange.

$$\text{Taux d'effort} = (\text{loyer} + \text{charges} - \text{APL}) / \text{ressources du ménage}$$

De plus, la conclusion initiale des baux de location a probablement entraîné la constitution de garanties différentes.

Au motif que le dépôt de garantie n'est pas restitué par le bailleur au moment de l'échange, il revient aux locataires intéressés d'aménager entre eux le règlement de la différence entre les deux dépôts de garantie, au plus tard le jour de la signature de l'avenant au bail.

Cette modalité concourt au fait qu'en fin de jouissance du locataire en place à cette échéance, le dépôt de garantie lui sera intégralement remboursé à la double condition que l'EDLS soit satisfaisant et que son solde locatif soit nul.

Engagement n°4 :

Pour accompagner les intéressés dans leurs actions, Habitations Haute-Provence propose en annexe de ladite Charte, les documents à élaborer à savoir :

- Courrier type de demande d'échange conformément à l'article 9 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989
(Annexe 1)
- Avenant au bail proposé par Habitations Haute-Provence et signé par les intéressés (Annexe 2)
- Liste des pièces à fournir par les intéressés pour la signature de l'avenant au bail
(Annexe 3)

Ces documents sont directement téléchargeables depuis le site Internet du bailleur, rubrique « Bourse d'Echange ».

Engagement n°5 : L'échange accepté par Habitations Haute-Provence sous couvert d'une validation par la CAL

En complément des dispositions législatives allouées par l'article 9 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, la Société Habitations Haute-Provence se propose d'opérer également avec ses clients logés sur son parc locatif social, ce principe d'échange de logement entre client-locataire.

C'est souvent pour des raisons familiales ou professionnelles, que de nombreux ménages désirent changer de logement social.

Cette latitude leur est allouée par notre société au travers du principe d'une demande Mutation, telle que décrite au sein de notre Charte des Mutations.

(document accessible depuis notre site Internet, rubrique : «Vous recherchez un logement »)

Néanmoins, cette disposition occulte le caractère volontaire de ménage qui, de manière indépendante et dénuée de tout rapport avec d'autre ménage, prétend à l'obtention d'un logement situé par exemple sur une autre commune, une autre résidence, un autre bâtiment et/ou d'une autre typologie.

Dés lors, plutôt que rendre son logement devenu trop petit ou trop grand, devenu trop éloigné de son lieu de travail, devenu inadapté à son mode de vie, la Société Habitations Haute-Provence souhaite promouvoir l'échange direct de logement entre ses clients.

Ainsi, votre bailleur propose à l'ensemble de ses clients-locataires d'être les acteurs de leur parcours résidentiel au sein de son parc locatif.

Accessible en ligne sur notre site Internet, notre service Bourse d'Echange vous permettra en quelques clics :

- De vous inscrire sur la Bourse d'Echange
- De définir vos propres critères de recherche
- De visualiser les offres détaillées et déposées par les clients d'HHP
- D'entrer en contact avec les locataires intéressés par ce dispositif
- D'organiser les visites conjointes des logements
- De valider votre demande conjointe auprès du bailleur.

L'échange sera accepté définitivement par Habitations Haute-Provence sous couvert d'une validation par la Commission d'Attribution des Logements (CAL).

Engagement n°6 :

La Société Habitations Haute-Provence propose d'exercer ce principe de Bourse d'Echange de Logements en offrant à ses clients un site informatique dédié à cet usage.

Facile d'accès et intuitif en matière de navigation, vous aurez tout loisir de déposer en ligne vos critères de choix.

Toutefois, votre souhait d'échange ne sera satisfait qu'à l'issue de la validation des étapes suivantes :

- Etre réellement volontaire de la démarche
- Déposer en ligne vos critères en matière d'échange
- Déposer en ligne et ce de manière automatisée, une demande de logement corrélée à votre souhait d'échange et à la délivrance d'un numéro unique
- Accepter librement le logement sujet à échange
- S'entendre avec le ménage intéressé pour la date effective de l'échange
- Accepter les nouvelles conditions tarifaires liées à ce nouveau logement, et les conditionner à la validation de votre bailleur
- Acceptation par la Commission d'Attribution des Logements (CAL) de votre dossier corrélée à celle du dossier du locataire intéressé par l'échange,
- Satisfaire aux conditions indiquées dans la charte et se conformer à toutes ses dispositions,
- Exercer la signature du nouveau bail de location et la réalisation du nouvel EDLE à la date définie avec le locataire intéressé par l'échange, et conjointement avec le bailleur.

Le nouvel EDLE s'exercera en présence des locataires intéressés avec le représentant du bailleur, et ce, en milieu occupé.

Chacune des parties veillera à ce que d'éventuels dégradations et/ou dysfonctionnements ne soient masqués par le mobilier.

Engagement n°7 :

Pour valider cette phase d'échange de logements entre familles consentantes, la Société Habitations Haute-Provence se propose d'informer les familles en amont lors d'entretien.

Au cours de cet entretien, les chargés de clientèle d'Habitations Haute-Provence évoquent les conditions matérielles, juridiques et financières de cet échange.



La présente charte a vocation exclusive à lever l'ensemble des obstacles en matière d'échange de logements dans le but de répondre au maximum à vos demandes.

Cette politique de facilitation d'échange de logement permettra d'augmenter votre satisfaction, de majorer votre confort de vie issue de cette nouvelle disposition, et pour votre bailleur, d'avoir la satisfaction de vous maintenir au sein de notre parc locatif en votre qualité de Client.

Ce principe de Bourse d'Echange permet en effet de donner satisfaction aux deux ménages de manière corrélée.

Compte tenu du nombre de demandeurs d'échange de logements, les occupants du parc social de la société HABITATIONS HAUTE PROVENCE doivent être conscients de l'opportunité que représente cette latitude de fonctionnement.

Une fois par an les Commissions d'Attribution des Logements (CAL) rendent compte de leur activité au Conseil d'Administration de la Société Habitations Haute-Provence, et entre autres, du nombre d'échanges qui sera effectivement réalisés, et ce en dehors, du champ de l'article 9 de la loi du 6 juillet 1989.



LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 :

Courrier type de demande d'échange conformément à l'article 9 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989

Annexe 2 :

Avenant au bail proposé par Habitations Haute-Provence et signé par les locataires intéressés par ce principe de bourse d'échange

Annexe 3 :

Liste des pièces à fournir par les locataires intéressés pour la signature de l'avenant au bail



Annexe 1 :

Courrier type de demande d'échange conformément à l'article 9 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989

Monsieur le Directeur Général,

Par la présente, j'ai l'honneur de vous informer que nous avons décidé avec Monsieur et Madame demeurant au de procéder à l'échange de nos logements conformément à l'article 9 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, aux termes duquel :

« Lorsque deux locataires occupant deux logements appartenant au même propriétaire et situés dans un même ensemble immobilier demandent de procéder à un échange de logements entre eux, cet échange est de droit dès lors que l'une des deux familles concernées comportent au moins trois enfants et que l'échange a pour conséquence d'accroître la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse.

Dans les contrats en cours, chaque locataire se substitue de plein droit à celui auquel il succède et ne peut être considéré comme un nouvel entrant. »

Ma demande remplit les conditions prévues par la loi.

En effet, tout d'abord, nos logements sont situés au sein du même ensemble immobilier dénommé résidence

De plus, je vous indique que la famille de Madame et Monsieur est composée de personnes dont enfants, et que ma famille est composée de personnes dont enfants.

La surface du logement de Madame et Monsieur est de m² tandis que la surface de mon logement est bien inférieure, à savoir m².

Dans ces conditions et en application l'article 9 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, je vous indique que nous procéderons à l'échange de nos logements respectifs en date du

Je vous rappelle que, me substituant à Madame et Monsieur, dans leur contrat de bail, l'échange ne peut justifier une augmentation de loyer.



Suite Annexe 1 :

Courrier type de demande d'échange conformément à l'article 9 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989

Je vous saurai gré de bien vouloir modifier le montant des quittances de loyer en conséquence puisqu'à compter du 1^{er}....., mon loyer sera deeuros et decharges. En parallèle, le loyer de Madame et Monsieur sera deeuros et decharges.

Pour m'allouer la certitude que ces points évoqués et acceptés préalablement soient traduits dans vos livres, j'accepte par la présente les termes de votre avenant au bail que je cosignerai avant l'effectivité de l'échange, avec Madame et Monsieur

Veillez croire, Monsieur le Directeur Général, en l'expression de mes salutations distinguées.

Lettre adressée en AR

Annexe 2 :

Avenant au bail proposé par Habitations Haute-Provence et signé par les locataires intéressés par ce principe de bourse d'échange :

AVENANT N°....AU BAIL D'HABITATION EN DATE DU
Pour le logt n°..... Occupé par M. et Mme

ENTRE LES SOUSSIGNES

- M. et Mme **A**, demeurant xxxxxxxxxxxxxxxx

D'une part,

- M. et Mme **B**, demeurant xxxxxxxxxxxxxxxx

D'autre part,

Et M. Jérôme Lavène, représentant la Société Habitations Haute-Provence, en sa qualité de Directeur de la Gestion et des Relations Clientèle, intervenant aux présentes parties :

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIE.

Dans le cadre des dispositions de l'article 9 de la loi du 6 juillet 1989, M. et Mme **A**, titulaires d'un bail d'habitation suivant contrat en date du xxx, portant sur les locaux d'habitation situés xxxx, ont échangé leur logement avec celui de M. et Mme **B** situé, xxxx, sous couvert d'un bail signé le

M. Et Mme **A**, d'une part et M. et Mme **B**, d'autre part, indiquent être parfaitement informés que l'échange de leurs logements est conditionné au respect du plafond de ressources leur donnant légitimité pour se maintenir dans le parc social.

En conséquence, le présent avenant a pour objet d'informer précisément les intéressés et de régler les conséquences de l'échange sur les baux concernés.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIE.

1/ Conformément aux dispositions légales, M. et Mme **B** se substituent aux droits de M. et Mme **A**, portant sur les locaux d'habitation sis xxxxx

Cette substitution oblige M. et Mme **B** à respecter le bail d'habitation en date du xxx, concernant le logement situé xxx, dans toutes ses clauses, conditions et obligations, même particulières. Ils s'obligent plus particulièrement à payer le loyer et charges à HABITATIONS HAUTE-POVENCE, concernant le logement situé xxx, et à procéder aux réparations locatives de leur nouveau logement.

2/ M. et Mme **B** déclarent avoir eu connaissance du bail de leur nouveau logement.

3/ Les dépôts de garantie versés initialement par M. et Mme **A** ne sont pas remboursés.

En conséquence, M. et Mme **A** et M. et Mme **B** se versent ce jour le règlement de la différence éventuelle, soit xxx euros.



4/ L'état des lieux réalisé à la prise de possession de M. et Mme **A**, portant sur le logement situé xxx, reste acquis et devient opposable à M. et Mme **B**.

En conséquence, M. et Mme **B** prennent le logement de M. et Mme **A** dans l'état où il se trouve, avec l'état des lieux réalisé lors de l'entrée de M. et Mme **A**.

5/ Monsieur et Madame **A**, d'une part et Monsieur et Madame **B**, d'autre part, resteront personnellement redevables des régularisations de charges qui seront opérées par la Société Habitations Haute Provence, au titre de leur propre consommation jusqu'à la date de l'échange de leurs biens. Les régularisations de charges s'exercent par HHP lors du 1^{er} trimestre de l'année N+1.

6/ Au cas où Monsieur et Madame **A** détiendraient une dette envers HABITATIONS HAUTE PROVENCE, au titre du logement échangé, cette dette leur resterait propre et ne saurait être transférée à Monsieur et Madame **B**.

7/ Monsieur et Madame **A**, d'une part et Monsieur et Madame **B**, d'autre part seront chacun tenus des éventuels accords collectifs prévoyant des augmentations de loyers suite à des améliorations, pour le nouveau logement. Ces accords s'imposeront donc au nouveau locataire qui ne les aura pas signés. De même, si des travaux ont été prévus par une clause spécifique ayant des effets sur le montant du loyer, ceux-ci s'imposeront aux locataires du nouveau logement.

8/ En matière de logement meublé, et ce exclusivement, le cautionnement fourni par les locataires intéressés devient caduc. En conséquence, Monsieur et Madame **A** et Monsieur et Madame **B**, fournissent ce jour, un nouveau cautionnement. Les autres dispositions préalablement énumérées s'appliquent.

Fait àLe

Signature des intéressés

Madame et Monsieur..... Madame et Monsieur.....
Logt n°..... Logt n°.....

Pour HHP
M. Jérôme Lavène



AVENANT N°....AU BAIL D'HABITATION EN DATE DU
Pour le logt n°..... Occupé par M. et Mme

ENTRE LES SOUSSIGNES

- M. et Mme **B**, demeurant xxxxxxxxxxxxxxxx
D'une part,

- M. et Mme **A**, demeurant xxxxxxxxxxxxxxxx
D'autre part,

Et M. Jérôme Lavène, représentant la Société Habitations Haute-Provence, en sa qualité de Directeur de la Gestion et des Relations Clientèle, intervenant aux présentes parties :

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIE.

Dans le cadre des dispositions de l'article 9 de la loi du 6 juillet 1989, M. et Mme **B**, titulaires d'un bail d'habitation suivant contrat en date du xxx, portant sur les locaux d'habitation situés xxxx, ont échangé leur logement avec celui de M. et Mme **B** situé, xxxx, sous couvert d'un bail signé le

M. Et Mme **B**, d'une part et M. et Mme **A**, d'autre part, indiquent être parfaitement informés que l'échange de leurs logements est conditionné au respect du plafond de ressources leur donnant légitimité pour se maintenir dans le parc social.

En conséquence, le présent avenant a pour objet d'informer précisément les intéressés et de régler les conséquences de l'échange sur les baux concernés.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIE.

1/ Conformément aux dispositions légales, M. et Mme **A** se substituent aux droits de M. et Mme **B**, portant sur les locaux d'habitation sis xxxxx

Cette substitution oblige M. et Mme **A** à respecter le bail d'habitation en date du xxx, concernant le logement situé xxx, dans toutes ses clauses, conditions et obligations, même particulières. Ils s'obligent plus particulièrement à payer le loyer et charges à HABITATIONS HAUTE-POVENCE, concernant le logement situé xxx, et à procéder aux réparations locatives de leur nouveau logement.

2/ M. et Mme **A** déclarent avoir eu connaissance du bail de leur nouveau logement.

3/ Les dépôts de garantie versés initialement par M. et Mme **B** ne sont pas remboursés.

En conséquence, M. et Mme **B** et M. et Mme **A** se versent ce jour le règlement de la différence éventuelle, soit xxx euros.



4/ L'état des lieux réalisé à la prise de possession de M. et Mme **B**, portant sur le logement situé xxx, reste acquis et devient opposable à M. et Mme **A**.

En conséquence, M. et Mme **B** prennent le logement de M. et Mme **A** dans l'état où il se trouve, avec l'état des lieux réalisé lors de l'entrée de M. et Mme **A**.

5/ Monsieur et Madame **B**, d'une part et Monsieur et Madame **A**, d'autre part, resteront personnellement redevables des régularisations de charges qui seront opérées par la Société Habitations Haute Provence, au titre de leur propre consommation jusqu'à la date de l'échange de leurs biens. Les régularisations de charges s'exercent par HHP lors du 1^{er} trimestre de l'année N+1.

6/ Au cas où Monsieur et Madame **B** détiendraient une dette envers HABITATIONS HAUTE PROVENCE, au titre du logement échangé, cette dette leur resterait propre et ne saurait être transférée à Monsieur et Madame **A**.

7/ Monsieur et Madame **B**, d'une part et Monsieur et Madame **A**, d'autre part seront chacun tenus des éventuels accords collectifs prévoyant des augmentations de loyers suite à des améliorations, pour le nouveau logement. Ces accords s'imposeront donc au nouveau locataire qui ne les aura pas signés. De même, si des travaux ont été prévus par une clause spécifique ayant des effets sur le montant du loyer, ceux-ci s'imposeront aux locataires du nouveau logement.

8/ En matière de logement meublé, et ce exclusivement, le cautionnement fourni par les locataires intéressés devient caduc. En conséquence, Monsieur et Madame **B** et Monsieur et Madame **A**, fournissent ce jour, un nouveau cautionnement. Les autres dispositions préalablement énumérées s'appliquent.

Fait à Le
Signature des intéressés

Madame et Monsieur..... Madame et Monsieur.....
Logt n°..... Logt n°.....

Pour HHP
M. Jérôme Lavène



Annexe 3 :

Liste des pièces à fournir par les locataires intéressés pour la signature de l'avenant au bail

- Pièce d'identité des titulaires du bail du logement n°.....
- Pièce d'identité des titulaires du bail du logement n°.....
- Livret de famille des titulaires du bail du logement n°.....
- Livret de famille des titulaires du bail du logement n°.....
- En cas d'enfant majeur à charge, avis d'imposition de la famille concernée

Il est demandé au Conseil d'Administration d'approuver la charte de la bourse d'échange de logements.

