

REGLEMENT POUR LA DISCIPLINE ET LA GESTION DE LA MOBILITE' DES USAGERS

ART. 1 (Objet)

Le présent règlement discipline la mobilité des usagers occupant les logements populaires publics conformément aux principes de la Loi Régionale n. 24/2001 et notamment de son art.28.

ART. 2 (Finalité)

La mobilité des usagers des logements populaires est réalisée;

- pour satisfaire les exigences de meilleures conditions de vie et de santé;
- pour résoudre les situations d'un sérieux désagrément locatif ou social;
- pour encourager la permanence dans les logements populaires de ceux qui ont besoin d'un soutien sanitaire ou social;
- pour optimiser l'utilisation des logements publics;
- pour exécuter les programmes de restructuration ou d'assainissement des logements populaires dégradés;
- pour promouvoir le passage vers d'autres maisons en location publique et/ou privée pour ceux qui ne remplissent plus la condition d'un faible revenu nécessaire à leur permanence;
- pour assurer le transfert vers d'autres logements populaires de ceux qui occupent les logis mis en vente et pour lesquels ils n'ont pas exercé le droit de prélation.

ART. 3 (Condition de mobilité)

Les conditions à évaluer afin de la mobilité sont ainsi libellé:

- inadéquation du logement occupé par rapport aux exigences de la cellule familiale, en se referant notamment à la sous-utilisation, à l'entassement des occupants, à la promiscuité, etc. ;
- logis inadapté en présence d'handicapés ou d'invalides ;
- logis inhabitable, à cause des conditions de l'immeuble ou de situations de danger ;
- logements occupés, mais insérés dans les programmes des travaux de réhabilitation ;

- exigence de se rapprocher au lieu de travail, de soin ou d'assistance ;
- désagrément du à de motivations sociales ;
- problèmes réels de cohabitation résolubles par le transfert ailleurs ;
- logements dont les frais de service et les charges accessoires sont trop chers ou l'incidence du loyer est trop élevée ;
- occupation de logements insérés dans les plans de vente et dont les assignataires n'ont pas exercé le droit de prélation ;
- logement dont la cellule occupante ne remplit plus les conditions requises pour la permanence.

ART. 4 **(Outils d'exécution de la mobilité)**

Les exigences de mobilité sont ainsi relevables :

1. par la demande des assignataires ;
2. par les casuistiques de la Mairie, du Gérant ou des organismes, institutions et associations d'assistance sociale et sanitaire ;
3. par les programmes des récupération de bâtiments, de vente et de passage du secteur de l'habitat populaire à celui de l'habitat en location publique et/ou privée.

La réponse à de telles exigences est rendue tout en respectant les critères du présent règlement, moyennant :

- a) la gestion de classements ouverts formulés par la Mairie ou par le Gérant ;
- b) la gestion directe de la part de la Mairie ou du Gérant ;
- c) la gestion de plans de mobilité, en présence de :
 - programmes de réhabilitation de bâtiments ou des logements occupés ;
 - programmes de vente des logements occupés ;
 - résolution contractuelle due à la perte du droit liée soit à la situation économique, soit aux conditions de permanence ;
- d) les échanges consensuels ;
- e) la mobilité intercommunale ;

ART. 5 **(Gestion des demandes de mobilité)**

Les demandes de transfert peuvent être présentées à tout moment et doivent concerner uniquement les composants de la cellule familiale ayant droit, étant exclus les hôtes, les cohabitants même si en forme stable qui manquent de l'autorisation municipale afin de modifier leur cellule.

On doit indiquer et documenter les conditions donnant droit à la mobilité.

Les demandes seront instruites par la vérification des conditions requises pour la permanence dans le logement populaire pour chacun des composants de la cellule ayant droit et en considérant les mauvaises conditions d'habitation dénoncées, selon les paramètres et les pointages contenus dans l'Annexe 1 au présent règlement.

Ledit annexe fera l'objet d'une révision périodique de la part de la Mairie en accord avec les parties sociales et sera modifiable par rapport aux nouvelles exigences des demandeurs.

Seul les demandes des ceux qui remplissent les conditions de permanence dans les logements populaires seront admises.

Les demandes de ceux ayant obtenu le logement depuis moins qu'un an ne seront pas considérées, sauf ce qui est prévu dans l'art. 8 suivant.

De même, on n'admettra pas les demandes de ceux qui présentent une situation de grave entassement due à **nombre d'hôtes et de cohabitants non autorisés dans le logement**.

Sur la base de l'instruction effectuée, le Directeur du Secteur compétent établira un classement ouvert, à mettre à jour tout les trois mois avec les nouvelles demandes ou celles modifiées.

Les nouvelles demandes et celles qui modifient une précédente situation seront insérées au bas bout du classement. A scores partagés, un tirage au sort tranchera parmi les nouvelles demandes ou parmi les demandes modifiées.

ART. 6 **(Gestion du classement)**

Les usagers classés afin de la mobilité seront convoqués tout les quatre mois, pour la Commune de Ferrare, et tout les six mois pour les restants communes de la province de Ferrare, selon la disponibilité des logements.

La renonce à un logement adéquat, en tant que respectant le standard résidentiel et satisfaisant la demande de meilleures conditions d'habitation, entraîne l'élimination du classement pendant trois ans.

Pour la seule Commune de Ferrare, les usagers classés au pointage « zéro » ne seront point convoqués.

L'usager ayant obtenu le transfert de logement ne pourra présenter une nouvelle instance de transfert avant cinq ans.

L'usager devra déménager dans le nouveau logement avec sa cellule : le logement de départ devra être remis libre et vide de personnes et choses et dans un normal état d'utilisation.

La cellule qui ne remplit pas, au moment du transfert, les conditions requises pour la permanence n'a pas droit au transfert de logement.

En particulier, restent exclus du bénéfice de la mobilité ceux qui présentent un retard de paiement, tant qu'ils ne soldent leurs dettes, qu'ils indemnisent les

endommagements causés dans le logis de départ ou qu'ils établissent avec la Mairie un délai ou l'échelonnement de payement.

Demeurent valables les demandes de mobilité pour des raisons de promiscuité même si due à l'agrandissement de la cellule assignataire et même si ledit agrandissement est reconnu par l'Institution.

ART. 7

(Logements disponibles pour la mobilité)

Les logements disponibles pour la mobilité sont en principe :

- a) les logements non assignés ;
- b) les logements restructurés à destiner à la liste d'attente pour la réalisation des plans de récupération de bâtiments.

Le nombre de logements non assignés destinés à la mobilité est le suivant :

- pour la Commune de Ferrare, le 10% des logements mensuellement récupérés ;
- pour les restantes Communes de la province, la totalité des logements disponibles au moment de la gestion semestrielle u classement.

Si la Mairie, lors d'une séance d'assignation, voit la nécessité d'une meilleure rationalisation de son patrimoine résidentiel, les logements récupérés sont prioritairement utilisés pour la mobilité, même en dehors de la cadence semestrielle.

Les logements destinés et non utilisés pour la mobilité doivent être rendus disponibles pour l'assignation dans les 30 jours successifs à la convocation des assignataires.

Les logements sont proposés aux usagers dans leur état de lieu, sans charges de manutention et d'aménagement pour la Mairie.

Tout travaux que l'assignataire voulait prendre en charge directement doivent être autorisés par la Mairie.

L'autorisation précisera la typologie des travaux, la documentation à produire, ainsi que l'estimation de l'indemnisation, selon les termes de l'art. 10 du Règlement d'Utilisation des Logements et des Parties Communes.

ART. 8

(Mobilité activée d'office)

La Mairie peut activer la mobilité d'office pour éliminer les conditions de grave sous-utilisation des logements populaires, pour exigences de restructuration et pour plans de vente du logement occupé ou du bâtiment dont il fait partie ou pour les raisons suivantes :

- graves situations de danger et/ou de détérioration du logement occupé ou du bâtiment dont il fait partie ;
- grave invalidité ou diminution physique survenues sans préavis et inguérissables ;

- logement occupé trop cher par rapport à la situation socio-économique de la cellule assignataire, même en présence d'un fort retard sur les paiements ;
- problèmes de cohabitation reconnus et réglables uniquement par transfert de logement.

La mobilité activée d'office sera effectuée conformément aux normes et termes de gestion prévus par le présent règlement.

ART. 9

(Mobilité pour grave sous-utilisation du logement)

Pour assurer l'utilisation optimale du patrimoine des logements populaires, la Mairie pourvoit à gérer les situations de grave sous-utilisation avec propositions de mobilité vers d'autres logements adéquats à la composition de la cellule ayant droit et en bon état de manutention.

La Mairie relève les susmentionnées situations moyennant :

- les demandes présentées par l'assignataire ;
- les vérifications de la gestion effectuées tout au long du rapport de location.

Les modalités de gestion de ce type de mobilité auront lieu conformément aux normes du présent règlement et en accord avec les intéressés.

Au cas de refus de la proposition de transfert, on appliquera un loyer non protégé.

ART. 10

(Mobilité pour exigence de restructuration)

En cas de mobilité pour exigences de restructuration, la Mairie doit assurer aux assignataires le transfert dans un autre logement, tout en fournissant une garantie formelle sur le délai d'exécution, ainsi que sur la faculté pour l'assignataire de choisir entre le retour dans le logis d'origine ou le maintien du dernier, pourvu qu'il s'agit d'un logement populaire lui aussi et qu'il respecte le standard d'habitation requis.

Les frais de déménagement, y compris les nouveaux branchements et abonnements aux services, sont à la charge de la Mairie.

En cas de refus de l'assignataire sur la proposition de transfert pour raison de restructuration, on activera la procédure de décadence du droit d'assignation, ce refus étant explicitement mentionné parmi les conditions de résolution du contrat de location dans le Règlement d'Utilisation annexé au contrat.

ART. 11

(Mobilité en présence de plans de vente)

Dans le cadre des plans de vente de logements populaires établis conformément à l'art. 37 de la Loi Régionale n. 24/2001 uniquement pour l'exigence d'une gestion du patrimoine public plus rationnelle et économiquement efficace, tels qu'établis par les Mairies, seules ou associées, d'accord avec le Table de Concertation institué par la Province de Ferrare, la Mairie, avant d'annoncer la vente aux enchères publiques des logements occupés, établit des plans de mobilité. Lesdits plans visent à trouver une adéquate installation dans de logements populaires pour les assignataires non intéressés par l'achat, afin d'en sauvegarder les droits.

La commune assurera le transfert desdits assignataires dans d'autres logements populaires choisis en fonction de la disponibilité existante en lui garantissant une priorité par rapport à toute autre demande de changement.

A ceux qui acceptent le transfert avant l'annonce de la vente aux enchères, la Mairie assure les facilitations prévues pour la mobilité liée aux plans de restructuration.

Aux assignataires ne voulant pas profiter du droit de prélation, face à la communication du résultat de l'enchère, la Mairie offrira le transfert dans un autre logement populaire ou vers le secteur des locations, moyennant le repère de logements dans le marché privé et au sein des locations stables ou à terme.

ART. 12

(Mobilité vers le secteur des locations)

Afin d'assurer un service de plus en plus adéquat aux nouvelles politiques d'habitation préconisées par la Loi Régionale n. 24/2001, la Mairie peut encourager la mobilité vers le secteur des locations par le biais de l'ACER.

Cette typologie de mobilité vise à satisfaire, dans le cadre des disponibilités recherchées sur le marché, les besoins d'habitation de ceux qui se trouvent dans les situations suivantes :

- assignataires occupant de logements inclus dans les plans de vente ;
- assignataires ayant perdu le droit à la permanence ;
- composants de la cellule assignataire voulant créer un nouveau foyer (jeunes couples, etc.) ;
- usagers demandant un standard d'habitation autre que celui des logements populaires.

Afin d'exécuter ladite mobilité on utilisera :

- de logements repérés par l'ACER sur le marché privé vers lesquels adresser les intéressés pour la souscription de contrats de bail à prix conventionné ;
- de logements faisant partie des interventions d'habitations en location permanente ou à terme gérés par les Communes conformément à la Loi Régionale n. 24/2001 et pour lesquels la Mairie établira une quote-part.

Les demandeurs peuvent soumettre leur instance pour tout type de location (permanente, à terme ou privée).

La priorité est donnée à ceux qui résultent inscrits dans les plans de vente.
Si les demandes sont plus nombreuses que les logements disponibles, les instances seront libellées par ordre chronologique et on tirera au sort parmi celles qui portent la même date.

ART. 13 **(Echanges consensuels)**

Les échanges consensuels entre les usagers des logements populaires sont permis.
Les échanges consensuels sont autorisés par la Mairie, sur demande conjointe des assignataires intéressés. Ces mobilités doivent tout de même respecter les standards d'habitation et présupposent que les intéressés remplissent toujours les conditions requises pour la permanence dans les logements populaires.
Afin d'encourager la solution de problèmes d'inconfort la Mairie elle-même propose la mobilité sous forme d'échange entre les assignataires inclus dans le classement.
Les échanges consensuels entre usagers de Communes différents sont admis.

ART. 14 **(Mobilités intercommunales)**

La mobilité intercommunale pour les assignataires de logements populaires est admise dans le cercle de la Province de Ferrare : de besoins d'échange de logements pour des communes en dehors de la province seront autorisés après accord entre les Mairies d'origine et de destination.

La mobilité intercommunale à l'intérieur de la province est faite :

- par les Mairies ayant défini des modalités de gestion du patrimoine concernant les logements populaires intégrées et coordonnées et ayant désigné une Mairie en tant que gérant dudit patrimoine ;
- par les Mairies qui se dotent d'un programme de mobilité spécifiquement orienté dans tel sens au moyen de la Table de Concertation instituée par la Province et qui en confie l'exécution à un sujet nommé exprès.

Les assignataires intéressés seront informés dès la présentation de leurs demandes sur l'admissibilité de la mobilité intercommunale selon les termes susmentionnés.

Les demandes d'échange de logement en dehors de la Commune de résidence, dûment instruites, seront insérées dans un classement intercommunal prédisposé et ensuite géré selon les critères et des conditions prévus dans le présent règlement pour ce qui est des classement communaux.

Enfin, dans le cadre de la mobilité intercommunale, les échanges consensuels de logement entre assignataires des Communes intéressées sont également admis, pourvu qu'ils soient réalisés conformément au présent règlement.

ART. 15
(Droit à l'information)

La Mairie se chargera de promouvoir toute action visant à garantir le droit à l'information des assignataires concernant la gestion de la mobilité conformément au présent règlement.

Elle assurera également les modalités appropriées de la participation en forme directe ou par le biais des organisations syndicales ou d'autres associations représentatives des intérêts des assignataires.

Notamment elle activera :

- actions publicitaires ;
- divulgation des informations nécessaires par les mass media ;
- création de guichets dédiés à cela.

De même, un accord avec les parties sociales sera recherché à chaque fois qu'on définit des plans de récupération des immeubles, des plans de vente e des plans de rationalisation d'usage des logements populaires.

La Mairie soignera en particulier les formes de publicité qu'elle estimera convenables, afin d'informer sur la discipline et les modalités de gestion de la mobilité.

ANNEXE 1

Inaptitude du logement occupé

- a) pour présence dans la cellule familiale de vieux de 70 ans ou plus (le score est attribué si le logement est situé plus haut que le premier étage sans ascenseur).
4 points
- b) pour la présence dans la cellule familiale de gens frappés d'une invalidité moteur excédant les 2/3 (le score peut être demandé pour incommodités structurelles du logement, telles que le niveau, la disposition des pièces, les toilettes, etc.).
6 points

Logement inséré dans un plan de restructuration ou de réaménagement des bâtiments.

2 points

Conditions de sous-utilisation

- a) pour trois personnes ou plus en dessous du standard d'habitation
points 12
- b) pour une ou deux personnes en dessous du standard d'habitation
points 10

Conditions d'entassement

- a) pour trois personnes ou plus excédant le standard d'habitation
10 points
- b) jusqu'à deux personnes excédant le standard d'habitation
points 8

Les scores des points a) et b) ci-dessus ne sont pas retenus au cas où l'entassement est du à la présence dans la cellule familiale de personnes en condition de cohabitation stable, mais pas encore autorisée pour l'intégration de la cellule assignataire, d'hôtes et autres cohabitants. Au contraire, le score peut bien être attribué au cas

d'agrandissement de la cellule ayant droit a cause d'une rejonction familiale due à l'arrivée d'enfants, d'un mariage, de l'accueil de parents et affins ascendants)

Logement inadéquat du point de vue fonctionnel par rapport à la composition de la cellule

6 points

(Le score n'est pas attribué lorsque le défaut est du à la présence dans la cellule familiale de personnes en condition de cohabitation stable, mais pas encore autorisée pour l'intégration de la cellule assignataire, d'hôtes et autres cohabitants. Au contraire, le score peut bien être attribué au cas d'agrandissement de la cellule ayant droit a cause d'une jonction familiale due à l'arrivée d'enfants, d'un mariage, de l'accueil de parents et affins ascendants)

Logement loin des structures socio sanitaires

2 points

(Le score n'est attribué qu'à la demande un ultra sexagénaire résident dans les petits villages du chef de lieu).

Rapprochement aux parents pour raisons d'assistance

5 points

Nécessité d'un logement plus vaste à cause de la cohabitation avec des parents à assister

6 points

(Le score n'est demandé que par les ultra septuagénaires ou les invalides pour au moins les 2/3 vivant seuls. Le score peut être demandé également par des vieux vivant en couple, si au moins l'un d'eux a plus que 70 ans ou invalide pour au moins les 2/3).