

## **POLITIQUE D'ATTRIBUTION EMMAÜS HABITAT**

## SOMMAIRE

ARTICLE 1 - OBJET	3
ARTICLE 2 - LES ENJEUX	3
ARTICLE 3 - LES PRINCIPES GENERAUX	4
ARTICLE 4 - LES OBJECTIFS POURSUIVIS	4
ARTICLE 5 - CRITERES D'ACCEPTATION DES CANDIDATURES	5
ARTICLE 6 - PROCEDURE D'ATTRIBUTION	7
ARTICLE 7 - MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION	9

## ARTICLE 1 : OBJET

La politique d'attribution est un enjeu majeur pour Emmaüs Habitat. Elle s'appuie sur l'utilisation optimale de la diversité du patrimoine de notre Société pour satisfaire au mieux la demande des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées à accéder à un logement social ainsi qu'à nos locataires pour leur offrir un parcours résidentiel adapté à leurs besoins.

Répondre à cette demande, ce n'est pas seulement attribuer un logement, mais c'est aussi veiller à attribuer le logement le mieux adapté aux caractéristiques de la famille.

Elle s'inscrit dans la politique générale de la société concernant le développement, la réhabilitation et la maintenance de son patrimoine, visant à l'amélioration de la qualité du service rendu aux locataires et portant une attention constante à l'accompagnement des ménages en difficulté.

Les orientations d'attribution des logements ont ainsi pour objet d'assurer une cohérence de la mise en œuvre des attributions de logements à l'échelle de la société sur l'ensemble de ses résidences en lien avec tous les réservataires, quelle que soit la direction territoriale concernée.

Elle est établie à titre transitoire, dans l'attente de la mise en place en Île-de-France de la gestion en flux des attributions.

## ARTICLE 2 – LES ENJEUX

En lien avec les objectifs de mixité sociale définis par la loi Egalité Citoyenneté sur l'accueil des ménages du 1<sup>er</sup> quartile des demandeurs de logements, hors QPV, et de ménages des autres quartiles en QPV, la politique d'attribution des logements doit permettre de promouvoir en QPV un certain équilibre de l'occupation sociale de notre patrimoine ; hors QPV, elle doit veiller à favoriser l'accueil des populations défavorisées en mettant en œuvre les objectifs d'insertion et d'intégration sociale qui constituent les valeurs d'Emmaüs Habitat.

Elle doit tenir compte de la conjonction de plusieurs facteurs environnants tant

### Externes :

- Un écart croissant entre l'offre et la demande du fait de l'insuffisance du nombre de logements abordables, notamment dans les zones tendues d'Île-de-France ;
- Une paupérisation des locataires actuels et des demandeurs de logement social ;
- Des difficultés de vie quotidienne et de cohabitation, aggravées dans de nombreux grands quartiers d'habitat social ;
- Une rigidité d'accès aux logements du fait des contingents de réservations, amenée cependant à s'assouplir dans le cadre des dispositions de la loi ELAN visant à une gestion en flux ;
- Le pilotage des demandes et attributions attribué aux Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et Etablissements publics territoriaux (EPT) de la Métropole du Grand Paris dans le cadre des Conférences intercommunales du logement (CIL) mises en place par la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et citoyenneté qui, au fil de leur création, seront en charge des orientations d'attribution.

### Qu'internes :

- Une occupation des logements inadaptée :
  - o Des ménages en situation de sur-occupation qui génèrent un manque de confort pour les familles, une dégradation accélérée des logements, une utilisation intensive des parties communes et, parfois, des troubles de voisinage ;
  - o D'autres ménages en situation de sous-occupation qui peuvent renforcer des difficultés de paiement du loyer en raison des modes de calcul des aides au logement.
- Un patrimoine disponible ne correspondant pas toujours au profil et aux besoins des candidats, notamment en nombre de petits logements adaptés aux jeunes et autres isolés, L'existence d'une part significative de notre patrimoine à bas loyer, ce qui est un atout pour favoriser l'accès au logement des ménages défavorisés mais limite nos capacités financières pour améliorer la qualité de l'accompagnement des ménages concernés après les ponctions introduites sur nos ressources introduites par la loi de finances pour 2018.

### ARTICLE 3 – LES PRINCIPES GÉNÉRAUX

Cette politique a pour référence les valeurs fondamentales du mouvement Emmaüs. Elle s'inspire des préoccupations suivantes :

- Le respect des textes de lois et règlements en vigueur,
- Le respect des contingents de réservation,
- Une attitude d'accueil vis à vis des candidats,
- Et le souhait de faciliter les mutations pour adapter le logement aux besoins des ménages déjà logés.

Ces principes induisent :

- Une démarche concertée avec les réservataires et nos partenaires du territoire, notamment avec les CIL « Commission Intercommunale du Logement » afin :
  - de mettre en place des modes de fonctionnement plus efficaces (meilleure orientation des candidatures),
  - de veiller à créer les conditions d'une vraie mixité sociale par résidence au sein des quartiers en QPV et hors QPV,
- Un contact direct avec le candidat locataire à l'occasion de l'examen de sa candidature,
- Une attention particulière et une priorité aux locataires en place pour résoudre les problèmes de sous-occupation et de sur-occupation et, plus généralement, favoriser un parcours résidentiel adapté aux besoins de nos locataires. Dans cet esprit, Emmaüs Habitat a adhéré au GIE Echanger Habiter qui permet à nos locataires d'échanger leurs logements, au sein du patrimoine des bailleurs sociaux partenaires, selon les conditions fixées dans ce cadre.

### ARTICLE 4 - LES OBJECTIFS POURSUIVIS

La politique d'attribution doit donc concilier cinq objectifs :

- Favoriser la satisfaction des locataires en assurant une cohérence entre la taille des ménages et celle du logement proposé, notamment pour les familles actuellement logées ;
- Prévenir les conflits de voisinage et favoriser la bonne cohabitation des populations logées ;
- Limiter les risques d'impayés de loyer pour garantir le maintien dans les lieux ;
- Concilier les intérêts et les préoccupations légitimes des différents partenaires : réservataires, collectivités locales, État tout en respectant les conventions unissant la société à l'ensemble desdits partenaires ;
- Respecter les obligations juridiques et nos engagements relatifs à la prise en compte des demandes prioritaires et aux objectifs de mixité sociale :
  - Gérer l'accueil des différentes populations dont celles défavorisées par rapport au logement en tenant compte de la diversité de la demande, favoriser l'égalité des chances des demandeurs ainsi que la mixité sociale des villes et des quartiers selon les critères et au bénéfice, notamment, des demandeurs prioritaires définis aux articles du CCH L.441-1, L.441-1-1, L.441-1-2 ainsi qu'au bénéfice des personnes visées au plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ;
  - Attribuer 25% de nos logements libres de réservation ou remis à disposition pour un tour aux ménages reconnus prioritaires au titre du DALO ;
  - Attribuer 25% de nos logements hors QPV avec signature de bail aux demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur au 1<sup>er</sup> quartile (y compris mutations et relogement dans le cadre des opérations de rénovation urbaine) ;
  - Attribuer 50% de nos logements en QPV aux demandeurs relevant des autres quartiles de revenus.

Il est à noter que le respect de ces obligations est largement tributaire des pratiques de désignation des candidats par les réservataires.

## ARTICLE 5 - CRITERES D'ACCEPTATION DES CANDIDATURES

Sont recevables les candidatures de personnes ou ménages pouvant respecter les conditions suivantes :

1. Les personnes physiques de nationalité française ou étrangère, admises à séjourner régulièrement sur le territoire français (Art R 441-1-CCH),
2. Dans les conditions de ressources fixées réglementairement : respect des plafonds de ressources des bénéficiaires d'un logement locatif social,

3. Conditions d'occupation :

- **Occupation minimale** : les logements insuffisamment occupés sont définis comme des logements comportant un nombre de pièces habitable (hors cuisine et pièces à usage professionnel) supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale

Peuvent seuls être compris au nombre des personnes :

- L'occupant et son conjoint
- Leurs parents et alliés,
- Les personnes à leur charge,
- Les personnes à leur service et affiliées de ce fait à une caisse d'assurances
- Les personnes titulaires d'un contrat de sous location
- Les enfants de l'occupant ou de son conjoint faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement,

- **Occupation maximale** : l'article R.441-14-1 en référence aux normes d'habitabilité pour l'aide au logement (article D.542-14 du code de la sécurité sociale), fixe comme limite que les logements doivent présenter une surface habitable globale au moins égale à 16 m<sup>2</sup> pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de 9 m<sup>2</sup> par personne en plus dans la limite de 70 m<sup>2</sup> pour huit personnes et plus.

- 2 personnes pour une chambre ou pour un TI (si > à 16m<sup>2</sup>),
- 3 personnes pour un T II (si > à 25m<sup>2</sup>)
- 4 personnes pour un T III (si > à 34m<sup>2</sup>)
- 5 à 6 personnes pour un T IV (si > 43 m<sup>2</sup> à 52m<sup>2</sup>)
- 7 personnes pour un T V (si > à 61m<sup>2</sup>)
- 8 personnes pour un T VI (si > à 70m<sup>2</sup>)
- 9 personnes pour un T VII (si > à 70m<sup>2</sup>)

4. Ayant un taux d'effort net inférieur ou égal à 30% ou un reste pour vivre permettant au ménage de vivre décemment :

**Le Taux d'effort**, permet de mesurer le poids que représente le logement dans le budget du ménage. Il est égal au rapport suivant :

- **numérateur** : somme du loyer principal, du loyer des annexes, des charges récupérables et du montant de la contribution du locataire en contrepartie des travaux d'amélioration énergétique réalisés par le bailleur. Ce montant est diminué, le cas échéant, de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial et de la RLS.
- **dénominateur** : somme des ressources des personnes qui vivront au foyer, c'est-à-dire le ou les titulaires du bail, les personnes figurant sur son avis d'imposition, le concubin notoire ou le partenaire lié par un PACS au titulaire du bail et enfin les personnes à charge telles que les enfants. Ces personnes doivent impérativement figurer dans le formulaire unique de demande de logement.

**Si les consommations d'eau et de chauffage sont individualisées**, Emmaüs Habitat intègre dans le calcul du taux d'effort un forfait, au titre des charges. Ce forfait tient compte de la taille du logement et du nombre des personnes qui vivront au foyer.

**Forfaits Charges Individuelles pour le calcul du taux d'effort**  
 (En lien avec l'évolution des prix constatés, ces forfaits peuvent être révisés en début de chaque d'année)

**Eau**

**4,00 € le m3**

Forfait (personnes)	MEVA (m3)	MEVA (€)	Prix/m3 (€)
1	50	200,00 €	16,67 €
2	90	360,00 €	30,00 €
3	120	480,00 €	40,00 €
4	150	600,00 €	50,00 €
5	170	680,00 €	56,67 €
6	190	760,00 €	63,33 €
Personne sup	20	80 €	6,67 €

**Chauffage Individuel**

Forfait (personnes)	MEVA (m3)	Prix/m3 (€)
1	27	25,08 €
1 Bis	27	25,08 €
2	42	39,01 €
3	66	61,30 €
4	73	67,80 €
5	88	81,74 €
6	100	92,88 €
7	100	92,88 €
8+	100	92,88 €

**Le Reste pour vivre** : donne le montant mensuel disponible du ménage, par unité de consommation, une fois déduite la charge de logement y compris les charges individuelles d'énergie et de fourniture d'eau.

Calcul du reste pour vivre (référentiel AORIF)

$$\text{Ressources totales} - (\text{MEVA} + \text{MEVA} + \text{MEVA} + \text{MEVA}) / \text{UC} = \text{reste pour vivre}$$

**Ressources totales** : Ressources mensuelles du ménage (personnes vivant au foyer définies et listées par l'article L442-12 du CCH)

**Unités de consommation** :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Le nombre de jours retenu par mois est de 30 jours.

5. Dans le cas de ressources non pérennes et/ou d'un taux d'effort supérieur à 30 %, une garantie financière sera demandée, en application de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée, l'engagement de la caution devra être déterminé en durée et en montant ; néanmoins le reste pour vivre devra être décent.

Le cautionnement devra être apporté :

- soit par une personne physique si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur,
- soit par un des organismes visés par le décret n° 2009-1659 du 28 décembre 2009.

Ces organismes visés sont :

- les fonds de solidarité pour le logement ;
- les organismes d'action logement ;
- les associations auxquelles un fonds de solidarité pour le logement ou un fonds local accorde sa garantie ;
- tous les organismes ou associations qui apportent, à titre gratuit, leur caution à un candidat à la location afin de favoriser son accès au logement.

Sont également recevables les demandes d'associations agréées ayant pour objet de sous-louer ces logements, à titre temporaire, à des personnes en difficulté et d'exercer les actions nécessaires à leur réinsertion (Art R 441-1 – CCH).

## ARTICLE 6 – PROCEDURE D'ATTRIBUTION

### Critères de priorité d'attribution :

Au-delà des ménages « prioritaires et urgents » au titre du DALO, les logements sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes :

- a) personnes en situation de handicap ou famille ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- b) personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ;
- c) personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- d) personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- e) personnes reprenant une activité après une longue période de chômage ;
- f) personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- g) personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité, justifiant de violences au sein du couple ou entre partenaires et personnes menacées de mariage forcé ;
- h) personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :
  - Interdiction de se rendre dans certains lieux, endroits ou dans certaines zones définie dans lesquelles la victime se trouve ou fréquente
  - Interdiction ou réglementation des contacts avec la victime ;
- i) personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle ;
- j) personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme,
- k) personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère de logement décent ;
- l) personnes dépourvues de logement, y compris hébergées par des tiers ;
- m) personnes menacées d'expulsion sans relogement.

En sus des obligations réglementaires sur les priorités d'attribution rappelées ci-dessus et des engagements de mixité sociale issus de la loi égalité citoyenneté, une attention particulière sera apportée par ordre de priorité :

1. Aux personnes déjà locataires de la société concernées notamment :
  - par un relogement dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain ;
  - pour leur permettre d'occuper un logement correspondant à la taille et à la composition du ménage ou à l'état de santé des personnes, et ce dans les limites de respect des contingents et des protocoles signés entre partenaires ;
  - pour permettre aux personnes âgées d'intégrer un logement dans un immeuble équipé d'ascenseur ou en étage bas, plus adapté à une mobilité faiblissante ;
2. Aux personnes qui ont un besoin urgent de logement lié à la réalisation d'une opération d'urbanisme menée par Emmaüs Habitat ;

3. Aux demandes permettant au ménage le rapprochement du lieu de travail ou des équipements correspondants aux besoins de la famille (par exemple : les services de la petite enfance, service de soins pour les personnes âgées) ;
4. Aux personnes qu'un nouvel emploi conduit à changer de résidence ;
5. Aux candidats souhaitant se rapprocher d'un membre de leur famille, en fonction de l'ancienneté de la demande.

Conformément aux dispositions de l'article R.441-3 du CCH, il est demandé aux réservataires de proposer au moins TROIS demandes pour un même logement à attribuer sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidature ou d'examen d'une candidature de personne désignées par le préfet en application du septième alinéa du II de l'article L.441-2-3 (DALO) ou les candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article R.331-25.1.

Lorsque les réservataires ne présentent pas trois dossiers, ils doivent notifier par écrit à la Commission d'Attribution du Logement l'insuffisance du nombre de candidat à présenter.

Cette disposition s'applique également lors de la désignation de candidats sur des logements libres de droit de réservation

Egalement, il est précisé qu'aucune candidature ne peut être examinée par la Commission d'attribution des logements si cette candidature n'est pas préalablement pourvue d'un numéro unique d'enregistrement régional et enregistrée dans le système national d'enregistrement (SNE) dans les conditions fixées par la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Dans le cas où, pour un logement disponible, plusieurs candidatures sont présentées, la commission d'attribution étudie les dossiers dans l'ordre de présentation indiqué par le réservataire dans son courrier de désignation des candidats. Toutefois, si en séance les membres ayant une voix délibérative estiment qu'une candidature est plus prioritaire qu'une autre, le Président pourra alors modifier le rang des candidats.

La commission d'attribution statue également sur l'attribution à une personne morale agréée au titre de l'intermédiation locative,

Tous les dossiers de candidature incomplets dont le chargé d'attribution aura demandé par courrier les pièces manquantes pour l'examen de son dossier seront présentés à la commission d'attribution dans un délai maximal de 10 jours si la demande reste sans réponse.

Lorsqu'une offre de logement restée sans réponse dans un délai de 10 jours par le bénéficiaire de cette offre pour faire connaître son acceptation ou son refus ou que le bénéficiaire donne une réponse verbale du refus, l'offre sera proposée à un autre candidat.

#### Procédure d'urgence et relogement à titre précaire

Dans les cas d'urgence manifeste, le Président de la commission pourra obtenir l'accord, formalisé par l'envoi d'un mail, d'au moins deux autres membres de la commission pour attribuer directement un logement, sous réserve du respect des critères d'attribution.

Cette attribution devra faire l'objet d'une information auprès de la commission lors de la première réunion faisant suite à l'attribution. L'extrême urgence se limite aux événements suivants :

- Péril imminent
- Incendie
- Catastrophes naturelles
- Danger grave, violence au sein de la cellule familiale

Les relogements à titre précaire sont exclus d'un examen en commission d'attribution. Cela concerne notamment les conventions d'occupation précaire passées dans le cadre d'un relogement temporaire suite à un sinistre ou d'un programme de travaux nécessitant un relogement provisoire.

## Décisions pouvant être prises pour l'attribution ou la non attribution du logement

Conformément à l'article R441-3 du code de la construction et de l'habitation, pour chaque dossier présenté, la commission d'attribution de logement peut être amenée à prendre les décisions suivantes :

- a) Attribution du logement proposé à un candidat ;
- b) Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre faite dans les conditions de l'article R. 441-10 par le ou les candidats classés devant lui ;
- c) Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social prévues par le présent code n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution; ce type de décision emporte l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution si la condition est remplie dans un délai de 10 jours;
- d) Non-attribution au candidat du logement proposé ;
- e) Refus d'attribution (ou rejet de la demande) lié à l'irrecevabilité de la demande :
  - o Des conditions de ressources, au regard de l'offre proposé (dépassement de plafond de ressources)
  - o Irrégularité du séjour sur le territoire français pour les personnes de nationalité étrangère

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés ayant voix délibérative. En cas d'égalité des voix lors d'un vote, le maire de la commune où sont implantés les logements attribués ou son représentant dispose d'une voix prépondérante.

Dans un souci de mieux informer quant aux suites de l'instruction du dossier de candidature, Emmaüs Habitat a mis en place les modalités de communication suivantes à destination :

### Du candidat :

- un courrier de notification d'attribution avec ou sans ordre de classement, ou assortie d'une condition suspensive,
- un courrier de notification de non-attribution en exposant le ou les motifs ;
- un courrier de notification de refus d'attribution en exposant le ou les motifs ;
- un courrier d'information quant à la signature du bail par le candidat de rang inférieur.

### Auprès des réservataires et partenaires :

- au réservataire, envoi par courriel des décisions concernant les candidats relevant de son contingent,
- aux Mairies d'arrondissement de Paris, Communes, Etablissements Publics Coopération Intercommunale (EPCI) ou Etablissements Publics Territoriaux (EPT) de la métropole du Grand Paris et représentants de l'Etat du département, envoi par courriel de toutes les décisions relevant de son territoire ;

## **ARTICLE 7 - MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION**

### Gestion des candidatures

1. Le respect des conventions de réservations des logements s'impose. Il s'agit de :

- o la convention passée avec l'État ouvrant droit à l'APL au sein de laquelle figurent les numéros des logements affectés au service des mal-logés du Préfet ou délégués ;
- o le contingent de logements réservés à la Mairie a minima de 20% en contrepartie de la garantie des emprunts sauf conventions spécifiques liées à des subventions ;
- o les conventions de réservation signées avec Action logement ;
- o les conventions avec d'autres réservataires ;
- o les autres conventions signées avec des associations.

Les congés sont signalés dans les délais les plus brefs aux réservataires concernés afin qu'ils puissent désigner les candidats locataires suivants.

2. Pour les logements ne faisant pas l'objet de convention de réservations ou remis à disposition pour un tour, la désignation des candidats se fera par ordre de priorité :

- o Dans le cadre des placements en désignation unique voir en droit de suite sur les conventions de parc signées avec Action logement afin de respecter nos engagements vis-à-vis de cet organisme,
- o Dans le cadre de nos engagements relatifs à la prise en compte des demandeurs prioritaires et aux objectifs de la mixité sociale définis dans la loi Egalité citoyenneté du 27 janvier 2017
- o Aux ménages déjà locataires de la société concernées par un relogement dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain,
- o Aux ménages ou personnes déjà locataires de la société, notamment pour leur permettre :
  - d'occuper un logement correspondant à la taille et à la composition du ménage ou à l'état de santé des personnes (perte d'autonomie ou handicap) ,
  - d'améliorer la situation financière face au paiement du loyer
  - au besoin urgent de logement lié à la réalisation d'une opération d'urbanisme, menée par EMMAUS HABITAT,
  - le rapprochement du lieu de travail, notamment en cas de nouvel emploi ou des équipements correspondants aux besoins de la famille (par exemple : les services de la petite enfance, service de soins pour les personnes âgées).
  - De se rapprocher d'un membre de leur famille, dans le cadre de solidarité familiale (en fonction de l'ancienneté de la demande).

3. Objectif de mixité sociale d'Analyse qualitative du parc :

Pour aider à la décision dans le cadre de l'objectif de mixité sociale fixé dans les orientations d'attribution, est jointe à titre indicatif en annexe une analyse qualitative du parc tirée de l'étude de l'OPS 2018 et qui est portée aussi à la connaissance des Commissions intercommunales du logement.

#### Accueil et maintien des familles en difficulté

Pour assurer correctement l'accueil et le maintien des populations fragiles, tous les dispositifs tels que les fonds de solidarité logement pour les garanties de paiement, le bail glissant, l'accompagnement social et toutes autres aides sociales sont impérativement mobilisés.

#### Mutation interne

Les priorités à prendre en compte en matière de mutation sont:

- Les demandes liées à la santé ou à l'incapacité physique dûment justifiées,
- Sur et sous occupation et/ou difficultés financières des locataires face au paiement du loyer du logement occupé. Un accompagnement social pourra être associé à cette mutation.
- Insécurité : les demandes de mutation peuvent résulter de problème d'agression ou de menaces sur les familles.
- Décohabitation et changement de taille de la famille.

Pour faciliter ces mutations, il pourra être fait référence vis-à-vis des réservataires au protocole du dispositif de mutations inter-réservataires à l'échelle régionale, signé entre l'Etat, Action logement et l'AORIF. Ce dispositif est défini dans un cadre expérimental pour deux ans (2019-2021).

Il concerne des mutations « cibles » des catégories de ménages suivantes :

- Ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO dès lors qu'ils répondent à un des critères ci-dessous ;
- Adaptation au handicap et à la perte d'autonomie ;
- Mobilités professionnelles ;
- Problème d'adéquation loyer / ressources : prévention des expulsions, lutte contre l'endettement... ;

- Adaptation de la taille du logement aux ménages : sur-occupation manifeste (code de la sécurité sociale) ou sous-occupation (loi MLLE) ;
- Mixité sociale : objectifs d'attributions hors QPV aux ménages du 1er quartile, en QPV pour les ménages des autres quartiles.

Le loyer :

- par dérogation à l'application du loyer de relocation, le loyer appliqué sera au m<sup>2</sup> de surface utile ou corrigée appelé sur la même base au m<sup>2</sup> que celui du logement libéré.

#### Mutation interbailleurs

Sachant que l'obstacle majeur au développement des mutations réside dans la rigidité du système des droits de réservation, Emmaüs Habitat a décidé d'adhérer sur le territoire de l'Île-de-France au GIE Echanger-habiter afin de mieux répondre aux demandes de mutations, enjeux majeur pour notre société.

Ce dispositif co-piloté par l'AORIF est une plateforme en ligne permettant aux locataires de tous les bailleurs adhérents d'échanger leurs logements. Les locataires recherchent le logement qui correspond à leurs attentes et, si un accord pour un échange est trouvé entre deux locataires, ils sollicitent leurs bailleurs afin d'organiser l'éventuel échange ; les locataires sont ainsi acteurs de leur parcours résidentiel.

De manière générale les règles qui apparaissent dans ce document « Politique d'attribution de logement » sont reprises dans les procédures internes de la société et disponibles en consultation pour les membres des commissions d'attribution.