REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

PREAMBULE

L'attribution des logements locatifs sociaux est de la compétence exclusive des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL), qui sont souveraines dans la prise de décisions.

Le présent règlement d'attribution complète le règlement intérieur des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) approuvé par le Conseil d'Administration.

Il est établi en conformité avec les dispositions des articles L.441 à L.441-3 et R.441-14 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et des conventions intercommunales d'attribution.

Sont soumis aux CALEOL les logements suivants appartenant aux organismes HLM ou gérés par eux :

- Logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat
- Logements ouvrant droit à l'APL

Le présent règlement ne s'applique pas :

- Aux logements foyers y compris les résidences sociales
- Aux locaux commerciaux
- Aux garages
- Aux logements non conventionnés qui feront toutefois l'objet d'une présentation en CALEOL

ARTICLE 1 : LES BENEFICIAIRES DE LOGEMENTS SOCIAUX

Conformément à l'article R.441-1 du CCH, les organismes d'habitations à loyer modéré attribuent les logements visés à l'article L.441-1 du CCH aux bénéficiaires suivants :

- Les personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner régulièrement sur le territoire français à condition que les ressources de l'ensemble des personnes composant le ménage n'excèdent pas les plafonds réglementaires fixés par arrêté.

- Dans les conditions fixées à l'article L. 442-8-1, les organismes mentionnés à l'article L.411-2 du CCH peuvent louer, meublés ou non, des logements à :

    - Des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale ;

    - Des organismes déclarés ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap au sens de l'article L.114 du code de l'action sociale et des familles, à des personnes de moins de trente ans ou à des actifs dont la mobilité professionnelle implique un changement de secteur géographique ;

    - Des centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires (CROUS) mentionnés à l'article L. 822-3 du code de l'éducation ayant pour objet de les sous-louer à des étudiants ;

    - Des associations dont l'objet est de favoriser le logement des étudiants et de gérer des résidences universitaires ;

    - Des personnes morales de droit public ou privé mentionnées à l'article L. 444-1 du code de l'action sociale et des familles en vue de les sous-louer à des accueillants familiaux visés à l'article L. 441-1 du même code, ainsi qu'aux personnes âgées ou aux personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du même code ayant conclu un contrat d'accueil avec ces accueillants ;

    - Des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale (CCAS), dans le cadre de leurs compétences en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ;

    - Des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dotés de la compétence d'aide aux personnes âgées.

ARTICLE 2 : AXES PRIORITAIRES D'ATTRIBUTION ET MIXITE SOCIALE

- **OBJECTIFS D'ATTRIBUTION REGLEMENTAIRES**

Favoriser l'accueil des personnes défavorisées et des populations spécifiques

Conformément à l'article L441-1 modifié par la Loi Egalité et Citoyenneté du 27 Janvier 2017, les logements mentionnés sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes :

- Les personnes reconnues prioritaires au titre du DALO ou à défaut :
- Les personnes en situation de handicap ou ayant à leur charge une personne en situation de handicap
- Les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique
- Les 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
- Les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition
- Les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
- Les personnes exposées à des situations d'habitat indigne
- Les personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code, attesté par un dépôt de plainte
- 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 :
    - Une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve, ou qu'elle fréquente ;
    - Une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime
- Les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle
- Les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme, prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal
- Les personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent
- Les personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers
- Les personnes menacées d'expulsion sans relogement
- Les mineurs émancipés ou majeurs de moins de 21 pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L.222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à 3 ans après le dernier jour de cette prise en charge

Favoriser la mixité sociale

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à la l'égalité et à la citoyenneté promulguée le 28 janvier 2017 fixe les objectifs d'attribution des logements sociaux sur le territoire des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) tenus de se doter d'un programme local de l'habitat (PLH) ou ayant la compétence habitat et au moins un quartier prioritaire de la ville (QPV), de la commune de Paris et établissement publics territoriaux (EPT), de la métropole du Grand Paris.

Objectifs quantitatifs :

a) Au moins 25 % des attributions annuelles (suivies de baux signés) des logements situés en dehors des QPV (quartiers prioritaires de la ville) doivent être consacrés :

   - A des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation (UC) est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté préfectoral (1er quartile des demandeurs de logement social)

   - A des personnes relogées dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine

b) Dans les QPV, un objectif quantifié d'attributions à des demandeurs autres que ceux à bas revenus (1er quartile). A défaut d'orientations approuvées, l'objectif est de 50 % minimum.

c) Au moins un quart (25 %) des attributions annuelles de logements est destiné aux personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO ou, à défaut, aux personnes prioritaires de l'article L441-1 du CCH.
   Cet objectif concerne les collectivités territoriales, Action Logement Services, la Préfecture et les logements non réservés des bailleurs sociaux ou récupérés pour un tour.

Dans chaque EPCI, une adaptation de cet objectif peut être faite pour tenir compte du contexte local.

Le rôle des réservataires

Une large part des logements gérés par UNICIL fait l'objet de droits de réservation. Ce droit consiste, pour le réservataire, en la faculté, lors de la relocation ou de la mise en service d'un logement, de sélectionner et de proposer des candidats au bailleur.

Ces réservataires sont principalement l'Etat, les collectivités locales, Action logement services, et certains ministères disposant de droits de réservation.

Cet exercice de désignation de candidats contribue de manière essentielle aux objectifs d'attributions réglementaires, tant d'accueil des publics prioritaires que de mixité sociale.

Ces objectifs ne peuvent donc être atteints qu'avec leur concours actif, en amont de la CALEOL.

Ainsi, afin de mobiliser et sensibiliser les différents partenaires, un suivi de ces indicateurs leur sera transmis tous les 6 mois.

➢ OBJECTIFS D'ATTRIBUTION TERRITORIAUX

Depuis la loi relative à l'Egalité et à la Citoyenneté, le cadre de pilotage des attributions sur les territoires intercommunaux est défini comme suit :

- La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) élabore les orientations en matière d'attributions, formalisées dans un document-cadre qui fixe :

    - Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale, notamment les objectifs d'attributions en QPV et hors QPV ;

    - Les objectifs de relogement des ménages bénéficiant du DALO et des demandeurs prioritaires au titre de l'article L. 441-1 du CCH, ainsi que des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;

- La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), créée par la loi Egalité et Citoyenneté, décline les orientations de la CIL. La CIA est un document contractuel et opérationnel qui porte sur les engagements des principaux acteurs en matière d'attributions de logements sociaux.
  La CIA fusionne la convention d'équilibre territoriale (CET) et l'accord collectif intercommunal (ACI) qui fixaient des objectifs quantitatifs d'attribution pour les acteurs.

➢ ORIENTATIONS D'ATTRIBUTIONS UNICIL

UNICIL s'engage à :

- **Répondre aux besoins des salariés d'entreprises**

    - Respecter les objectifs d'attribution de logements aux salariés d'entreprise fixés par Action Logement Immobilier

    - Soutenir la mobilité professionnelle des salariés des entreprises en portant une attention particulière au rapprochement du domicile et du lieu de travail.

    - Faciliter l'accès au logement des jeunes (moins de 30 ans) et en particulier ceux en situation d'apprentissage ou de professionnalisation

- **Faciliter l'accès au logement des personnes les plus fragiles**

    - Mettre à disposition des logements à des associations ayant pour mission de faciliter l'insertion des ménages par le logement, notamment en lien avec les SIAO (services intégrés de l'accueil et de

l'orientation) pour favoriser les sorties de CHRS (centre d'hébergement et de réinsertion sociale) et autres structures d'hébergement.

- Développer la mise en place de mesures d'accompagnement social liées au logement lors des attributions afin de favoriser l'intégration des futurs locataires. (Bail glissant…)

- Développer l'accueil des personnes handicapées en proposant une offre adaptée notamment dans les programmes neufs

- Faciliter le relogement des locataires concernés par une opération de renouvellement urbain

- **Prioriser pour une future attribution les candidats classés « suppléants » lors d'une précédente commission d'attribution**

- **Promouvoir le parcours résidentiel des locataires**

Dans une démarche de satisfaction de ses locataires, la société UNICIL porte une attention particulière aux demandes visant au maintien dans le logement social et à faciliter le parcours résidentiel.

Sont considérées comme prioritaires les demandes de mutation pour les motifs suivants :

- Relogement dans le cadre des opérations de démolition ou de réhabilitation du patrimoine UNICIL (programmes ANRU et autres opérations de démolition)
- Occupants de logements dans les résidences mises en vente
- Situation de sur-occupation
- Situation de sous-occupation
- Inadaptation du logement à une situation de handicap, problème de santé grave ou concernant les seniors
- Baisse conséquente des ressources entraînant une forte majoration du taux d'effort
- Problèmes de voisinage avérés représentant un danger réel (dépôt de plainte par exemple) ne rendant plus possible le maintien sur place
- Problème technique grave nécessitant la libération du logement pour la résolution des désordres
- Violences subies mettant en danger un ou plusieurs membres de la famille. La situation doit être justifiée par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par le prononcé de mesures urgentes par le juge aux affaires familiales en application de l'article 220-1 du code civil.
- Relogement d'un occupant sans droit ni titre demandeur d'un transfert

L'énumération n'obéit pas à un ordre préférentiel.

Les demandeurs de mutation sont soumis aux mêmes conditions règlementaires que les primo-demandeurs.

Les conditions requises pour pouvoir prétendre à une mutation interne sont :

- Présence depuis plus d'un an dans le logement

- Régularité dans le paiement des loyers et charges et être à jour dans les paiements : toutefois, dans le cadre de sa politique de prévention des expulsions, des mutations dites « sociales » peuvent être envisagées pour les locataires dont le poids du loyer et des charges locatives dans le budget familial est devenu trop important notamment pour donner suite à des baisses durables de ressources (perte d'emploi, retraite, ...).

- Respect des règles de vie collective : le candidat à la mutation ne devra pas avoir fait l'objet de rappel à son obligation d'occuper paisiblement les lieux :

    - Logement en bon état d'entretien : une visite conseil sera effectuée en se basant sur l'état des lieux d'entrée, mais en tenant compte de la vétusté due à l'usure normale

    - Logement assuré régulièrement

La sur occupation s'entend au sens de l'article R.441-14-1 du CCH et D 542-14 du code de la sécurité sociale : les logements doivent présenter une surface habitable globale au moins égale à 16 m² pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de 9m² par personne supplémentaire, dans la limite de 70 m² pour 8 personnes et plus.

En complément de cette définition, UNICIL considère une famille en situation de sur-occupation si le nombre de personnes occupant le logement est supérieur de plus de 2 au nombre de pièces habitables du logement.

La sous-occupation concerne, selon l'article L621-2 modifié par la loi égalité citoyenneté du 27 janvier 2017, les logements comportant un nombre de pièces habitables supérieur de plus de 1 par rapport au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale.

Cette notion de sous-occupation s'apprécie cependant par rapport au contexte local et à l'examen de l'offre et la demande sur le territoire.

Dans les cas de sous-occupation nécessitant un logement plus adapté, la société UNICIL n'appliquera pas le loyer maximum à la relocation mais conservera le tarif appliqué sur le logement occupé (prix au m²) dès lors que le futur logement relève de la même catégorie de financement que l'ancien logement au regard des

catégories de plafonds de ressources. Seul le loyer est concerné par cette adaptation du prix, les provisions sur charges seront celles applicables au nouveau logement.

Le dépôt de garantie sera transféré sur le nouveau logement.

Le délai de préavis est fixé à un mois (articles L353-15 et L442-6-3 du CCH).

Au-delà de trois propositions refusées correspondant aux besoins, la demande de mutation du locataire ne sera plus considérée comme prioritaire.

ARTICLE 3 : LES CRITERES GENERAUX

Les CALEOL exercent leur mission d'attribution des logements locatifs dans le respect des articles L441-1 et L441-2-3 du CCH, en prenant en compte les objectifs fixés à l'article L441 du même code.

Pour l'attribution des logements sociaux, les CALEOL tiennent compte notamment :

- Du patrimoine détenu par le ménage
- De la composition familiale du ménage : nombre de personnes destinées à vivre dans le logement
- Des conditions de logement actuelles du ménage
- De l'éloignement des lieux de travail
- De la mobilité géographique liée à l'emploi
- De la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs
- De l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés
- Du niveau de ressources et de la solvabilité des ménages
- Pour l'appréciation de la solvabilité des ménages, il sera défini une estimation d'Aide Personnalisée au Logement (APL) et un calcul de taux d'effort ainsi qu'un reste à vivre. Le taux d'effort est l'un des indicateurs qui permet de rechercher la meilleure adéquation possible entre le logement qui sera attribué et la situation financière du ménage. L'article R441-3-1 du CCH fixe la méthode de calcul du taux d'effort laquelle est définie par un arrêté du 10 mars 2001 :

$$\text{Taux d'effort} = \frac{\text{Quittance globale résiduelle}}{\text{Total des ressources de personnes vivant au foyer}}$$

Quittance globale résiduelle : Loyer logement + loyers des annexes + provisions sur charges – Aide Personnalisée au Logement estimée (APL)

Ressources : tous les revenus issus de l'activité légale des membres du ménage (salaires, retraite…) + l'ensemble des allocations d'aides aux familles (allocations familiales, allocation adulte handicapé…) + les pensions alimentaires perçues ou en – les pensions alimentaires versées.

Le taux d'effort du ménage est alors corrélé à un reste à vivre dit « critique » en deçà duquel le ménage serait financièrement fragilisé.

Pour améliorer la solvabilisation des ménages des solutions d'accompagnement pourront être proposées telles que : demande de Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)

ARTICLE 4 : LES CRITERES D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

L'attribution de logements est subordonnée à une adéquation entre la typologie du logement et la composition familiale.

Les CALEOL attribueront les logements en tenant compte de la sur et sous occupation.

Sur-occupation : L'article D542-14-2° du code de la Sécurité Sociale prévoit que la surface d'un logement ne peut être inférieure à 16 m² pour 2 personnes, auxquels il convient d'ajouter 9 m² par personne supplémentaire dans la limite de 70 m² pour 8 personnes et plus

Sous-occupation : L'article L621-2 du CCH considère comme sous-occupés les locaux comportant un nombre de pièces habitables, non compris les cuisines, supérieurs de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. Exemple, il y a sous-occupation pour une personne seule proposée sur un type 3.

Ces conditions d'occupation peuvent être assouplies pour les cas suivants :

- Logements de « petite surface » ou de « fausse typologie » (faux T3 …)
- Logements situés en zones détendues
- Besoins particuliers d'occupation liés à un handicap
- Dans le cadre des mutations, notamment en cas de forte sous-occupation (exemple, une personne seule dans un T5 pourra se voir proposer un T3 pour libérer un grand logement)

ARTICLE 5 : ENREGISTREMENT DE LA DEMANDE DE LOGEMENT

Le SNE (Système National d'Enregistrement de la demande) permet depuis 2011 l'enregistrement unique de la demande de logement, et le partage de celle-ci avec l'ensemble des bailleurs et guichets enregistreurs.

Depuis le 7 avril 2015, le PGP (Portail Grand Public) permet aux demandeurs de logement d'enregistrer eux-mêmes leur demande en ligne à partir du site géré par le GIP SNE.

En application de l'article R. 441-2-4 du CCH, modifié par le décret n°2015-522 du 12 mai 2015 - art. 5, une attestation est remise au demandeur de logement par la personne morale ou le service qui enregistre les demandes de logement social ou, si la demande a été faite par voie électronique, le Système National d'Enregistrement ou le système particulier de traitement automatisé mentionné au IV de l'article R. 441-2-5 du CCH, pour preuve de l'enregistrement de sa demande.

Il en est de même à l'occasion du renouvellement ou de la modification de celle-ci.

Une annexe à l'attestation indique les pièces justificatives qui doivent être produites lors de l'instruction de la demande et les pièces justificatives complémentaires que le service instructeur peut demander.

Conformément à l'article L. 441-2-1 du CCH, aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une commission si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement assorti de la délivrance d'un numéro unique.

ARTICLE 6 : SELECTION DES CANDIDATURES

Lors de chaque libération ne faisant pas l'objet d'une orientation vers un réservataire, le pôle Commercial extrait à partir du logiciel (interfacé avec le SNE) les demandes en attente pouvant correspondre au logement concerné (typologie, surface, loyer, localisation…)

En sélectionnant les candidats, le pôle Commercial doit participer à l'atteinte des objectifs d'attribution demandés. Pour ce faire, il proposera prioritairement aux :

- Mutations internes
- Candidats concernés par un relogement dans le cadre de l'ANRU
- Candidats DALO ou publics prioritaires
- Ménages dont les ressources sont inférieures au premier quartile
- Salariés d'entreprises
- Candidats suppléants lors d'une précédente CALEOL

Sans ordre particulier

Le pôle commercial peut solliciter l'expertise des conseillères sociales d'UNICIL au profit des candidats dont la situation sociale peut présenter des fragilités.

Un accompagnement social personnalisé peut ainsi être mis en place permettant de faciliter l'accès au logement.

ARTICLE 7 : PREPARATION DES DECISIONS DES COMMISSIONS

Pour chaque candidature, une fiche de synthèse est établie par le pôle Commercial. Elle récapitule les principales caractéristiques du logement et les données essentielles de la famille permettant aux membres de la commission d'apprécier le respect des conditions d'attribution et l'adéquation du logement aux besoins et possibilités de la famille.

Les membres de la CALEOL ont la faculté de poser toutes les questions souhaitées sur les dossiers de candidature présentés en séance ainsi que sur tous les justificatifs fournis par les demandeurs lors de l'instruction de leur demande.

ARTICLE 8 : NOMBRE DE CANDIDATS

Les CALEOL examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer.

En cas d'insuffisance de candidats, le réservataire, en informe Unicil par tout moyen (mail ou courrier), Unicil se réserve alors la possibilité d'examiner et de présenter à la CALEOL d'autres candidatures sur ce logement pour respecter cette obligation.

Il est fait exception à cette obligation dans les cas suivants :

- Candidatures désignées par le Préfet en application de la loi sur le droit au logement opposable (DALO)
- Candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article R.331-25-1 (PLAI adapté)
- Glissement d'un bail en faveur d'un sous-locataire
- Echange de logement régi par l'article 9 de la loi du 6 juillet 1989
- Relogement des familles dans le cadre des NPNRU, ORCOD ou LLHI
- Location à une association agissant pour l'insertion dans le logement
- Résidences présentant des difficultés de commercialisation avérées dont la liste est jointe en annexe 1
- Dans le cadre de mutation nécessitant un relogement d'urgence au motif :
    - Logement sinistré devenu inhabitable du fait d'événements subis (incendie, inondation, écroulement…)
    - Violences familiales
    - De menaces ou agressions avérées par les services de Police
    - De problème de santé grave ou perte d'autonomie
    - Relogement d'un occupant dans le cadre d'un refus de transfert de bail
    - Mutation pour réhabilitation
- Dans le cadre de Bourses d'Échanges aux Logements (BEL) pour laquelle Unicil est signataire d'une charte.

ARTICLE 9 : COTATION ET SYSTEME DE LOCATION VOULUE

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté permet aux partenaires sur les territoires de mettre en place un système de cotation de la demande et/ou un système de location voulue. S'ils sont mis en place, ces systèmes sont pris en compte par les commissions pour la détermination de leurs décisions. Ils constituent une aide à la décision mais n'instaurent pas de caractère automatique d'attribution.

ARTICLE 10 : LES DECISIONS D'ATTRIBUTION

Les CALEOL examinent les demandes dans l'ordre présenté par le bénéficiaire des réservations.

Cet ordre ne constitue pas un ordre de priorité pour le bailleur, la CALEOL restant libre de classer différemment ces demandes quand elle prononce ses décisions d'attribution.

Les CALEOL précisent les motifs de décisions pour chacune des candidatures examinées. Ces décisions sont notifiées par écrit au demandeur et sont mentionnées dans les procès-verbaux de séances.

Les CALEOL prennent l'une des décisions suivantes :

- **Acceptation : Attribution du logement proposé**

- **Suppléant : Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité**
  Sont concernés les candidats placés après le premier candidat dans l'ordre de priorité. L'attribution est prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre par le candidat placé devant lui.

- **Acceptation sous réserve : attribution sous condition suspensive.**
  La décision d'attribution du logement est proposée au candidat sous condition suspensive si la CALEOL estime nécessaire d'accorder un délai supplémentaire à un candidat pour fournir des documents manquants au moment de l'examen de la demande

- **Non-attribution**

  Les principaux motifs de non-attribution sont les suivants :

  - Dossier incomplet
  - Inadéquation du loyer et charges du logement avec la capacité financière du ménage
  - Inadéquation de la taille du logement avec la composition du ménage du demandeur (sur ou sous occupation)
  - Nécessité d'orientation du demandeur vers une étape de logement transitoire avant d'accéder à un logement autonome.
  - Pour cause d'inadaptation du logement au sens de son accessibilité qu'il s'agisse d'un candidat en situation de handicap désigné sur un logement non adapté ou non accessible ou qu'il s'agisse d'un candidat ne se trouvant pas en situation d'handicap ou de mobilité réduite et qui serait désigné sur un logement adapté.
  - Candidat ayant refusé le dispositif d'accompagnement social proposé
  - Nécessité d'un accompagnement social mais absence de mobilisation du candidat sur un dispositif mis en place par un travailleur social

- Le fait pour l'un des membres du ménage candidat à l'attribution d'un logement social, d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé peut constituer un motif de refus

- Incohérence entre pièces produites et situation déclarée sur le CERFA ou fausse déclaration constatée lors de l'instruction du dossier : la preuve du caractère irrégulier ou falsifié des pièces fournies doit pouvoir être démontrée. Ainsi, certaines vérifications seront effectuées à partir des sites internet existants (impôts, info greffe, autoentrepreneur…)

- Refus ou non réponse du candidat à la proposition

- Dépassement du plafond de la catégorie de financement du logement proposé

- Candidature examinée dans le cadre du parcours résidentiel et critère(s) non respecté(s) (entretien du logement / règlement du loyer / trouble de voisinage)

- Catégorie de financement du logement proposé non adaptée, sachant qu'avec un financement plus avantageux le candidat pourra être accepté.

- Non concordance avec les objectifs de mixité sociale d'un quartier tels que définis par l'article L441-1 du CCH

- Candidat relogé par ailleurs (parc social / parc privé)

- Motifs liés au comportement : un refus d'attribution pourra être prononcé, pour non-respect de ses engagements contractuels :

    - Par référence à l'obligation de tout locataire « d'user de la chose louée en bon père de famille » (article 1728 du code civil) ou d'user paisiblement des locaux loués (article 7 de la loi du 6 juillet 1989)
    - Pour détention d'animaux dangereux ou bruyants
    - Pour un comportement agressif ou menaçant à l'égard de la société ou des voisins, ou de violences, ou de tapages diurne et nocturne doivent être motivés par des pétitions, ou des dépôts de plaintes communiqués à la commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements.

- Irrégularité dans le règlement des loyers et/ou absence de mise en place d'un plan d'apurement respecté : dette non soldée sans perspective de régularisation de la situation d'endettement et ne permettant pas d'apprécier la solvabilité réelle du ménage (absence de plan d'apurement, absence d'une décision de la Banque de France dans le cadre d'un dossier de surendettement)

- Anciens locataires ayant contracté une dette locative non soldée ou ayant fait l'objet d'une créance irrécouvrable dans le cadre d'une procédure contentieuse

➢ **<u>Refus</u> : rejet d'attribution pour irrecevabilité du dossier**

Il s'agit du rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social. La décision doit être notifiée par écrit au demandeur. La notification du refus d'attribution doit indiquer le motif qui ne peut correspondre qu'à l'une des situations suivantes :

- Dépassement du plafond de ressources
- Séjour irrégulier (*absence de titre de séjour valide ou du récépissé de la demande de renouvellement du titre*)
- Le fait pour l'un des membres du ménage candidat à l'attribution d'un logement social, d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé peut constituer un motif de refus

D'autre part, l'absence de lien avec la commune d'implantation du logement ne peut constituer à soi seul le motif de la non-attribution d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur.

Il est rappelé que les règles de vie sociale doivent être respectées. Ainsi l'attribution ne sera pas prioritaire et pourra même être rejetée ou annulée dans le cas d'incivilité commise par le candidat ou en cas de comportement violent (menaces, insultes, coups et blessures, comportement dangereux…) et ce notamment envers le personnel d'UNICIL.

ARTICLE 11 : PRESENTATION DES CANDIDATS DANS LE CADRE DE L'EXAMEN TRIENNAL DES CONDITIONS D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Conformément à l'article L.442-5-2 du CCH, la CALEOL examine les situations suivantes :

- Sur-occupation du logement telle que définie au 3° du I de l'article L.542-2 du code de la sécurité sociale
- Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L.621-2 du CCH
- Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit'un logement adapté
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

La CALEOL formule des préconisations sur le parcours résidentiel des locataires (mutation, accession sociale…) qui feront l'objet d'un procès-verbal signé par le Président de la CALEOL.

ARTICLE 12 : CAS PARTICULIER DES LOGEMENTS LLI

Conformément aux dispositions de l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) et du décret n°2005-69 du 31 janvier 2005, les logements loués dans le cadre du dispositif de Logement Locatif Intermédiaire (LLI) sont exemptés de l'obligation de passage en Commission d'Attribution de Logement et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

Cette exemption repose sur les spécificités du dispositif LLI, qui inclut les critères suivants :

- Plafonds de ressources des locataires : Les logements sont réservés aux ménages dont les revenus ne dépassent pas les plafonds fixés par l'arrêté en vigueur, conformément aux objectifs d'accessibilité au logement intermédiaire.
- Fixation des loyers : Les loyers sont plafonnés et ne dépassent pas les seuils définis dans le cadre du dispositif LLI, garantissant ainsi une modération par rapport aux loyers du marché privé.

Ces règles, relatives aux plafonds de ressources et de loyers, permettent de définir clairement un public cible pour ces logements, en assurant une accessibilité financière pour les ménages concernés. Elles garantissent également que ces logements répondent aux impératifs de mixité sociale, en permettant à des ménages dits "intermédiaires" d'accéder à un logement de qualité à des conditions financières modérées.
Dans ce cadre, et au regard de ces critères réglementaires spécifiques, les logements LLI ne nécessitent pas de passer par la procédure de la CALEOL, laquelle s'applique en principe aux autres types de logements sociaux.

ANNEXE AU REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS
LISTE DES RESIDENCES PRESENTANT DES DIFFICULTES DE COMMERCIALISATION AVEREES

Les CALEOL examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer.

Il peut être fait exception à cette obligation sur les résidences suivantes :

1. Les résidences situées en QPV

Les résidences ci-dessous, situées en QPV ont été identifiées comme difficiles à commercialiser en raison de leur plus faible attractivité, liée, majoritairement, à des problèmes d'insécurité.

Ainsi, cette désaffection des candidats salariés a une répercussion sur l'occupation de ces résidences et se traduit par une forte proportion de locataires inactifs.

Afin d'attirer un plus grand nombre d'actifs, et éviter de la vacance, un seul dossier pourra être présenté aux CALEOL sur les résidences suivantes :

- AIR BEL, 13011 MARSEILLE
- LES ESCOURTINES, 13011 MARSEILLE
- LA SOLIDARITE, 13015 MARSEILLE
- LE CASTELLAS, 13015 MARSEILLE
- LES TOURMARINES, 13015 MARSEILLE
- LA CASTELLANE, 13016 MARSEILLE
- LES AMARANTES, 13110 PORT DE BOUC
- MAILLE II, 13140 MIRAMAS
- MAILLE III, 13140 MIRAMAS
- ROQUECOQUILLE, 13160 CHATEAURENARD
- LES CANOURGUES (CLOS DES PEINTRES, CLOS DES DECORATEURS, CLOS DES MUSICIENS), 13300 SALON DE PROVENCE
- LE TREBON, 13200 ARLES

2. Les Logements « PLS »

Le public correspondant à la catégorie de financement PLS est un public dont les ressources se situent entre le financement PLUS et PLI et qui ne s'identifie pas spontanément dans le système national d'enregistrement (SNE) et se tourne vers le parc privé.

Ainsi ce public PLS est plus volatile et plus exigent, et demande une certaine réactivité dans le montage des dossiers et le passage de son dossier devant la CALEOL.

L'obligation réglementaire de la constitution de trois dossiers par logement peut être un frein à la commercialisation rapide et efficace de ce patrimoine.

En effet, il est particulièrement difficile de trouver des candidatures correspondant au profil recherché.

De plus, la contrainte de cette prospection multipliée par trois engendre souvent le désistement des premiers candidats captés, qui, du fait des délais de réponse imposés, trouvent à se reloger par leurs propres moyens.

Afin de capter plus rapidement le public cible, les résidences suivantes ont été retenues :

- RESIDENCE WEST PARK -06200 NICE
- SEA SIDE PARK- 06270 VILLENEUVE LOUBET
- CANNES MARIA - 06400 CANNES
- CHEVALIER ROZE – 13002 MARSEILLE
- LES BALCONS DE PASTEUR - 13007 MARSEILLE
- BOIS FLEURI PLS - 13010 MARSEILLE
- RESIDENCE LE CLOS DE JARRES - 83500 LA SEYNE SUR MER
- LE SAINT MARTIN - 84130 LE PONTET
- LES BASTIDES DE BEVERON - 04300 FORCALQUIER
- LES BASTIDES D'ELSA - 04160 CHATEAU ARNOUX SAINT AUBAN

3. Les résidences situées en zone détendue

Les zones dites « détendues » se caractérisent par une faible tension entre la demande et l'offre de logements disponibles. Sur ces territoires, les candidats sont donc peu captifs et, de ce fait, doivent se voir apporter une réponse rapide pour l'attribution de leur logement.

Tout comme pour les logements « PLS », le processus de commercialisation doit être accéléré grâce à la possibilité de ne présenter qu'un dossier complet par logement, faute de quoi il est difficile de réduire la vacance.

A ce titre, trois communes situées en cette zone ont été retenues :

- 05100 BRIANÇON
- 05100 VAL DES PRES
- 05000 GAP
- 04200 SISTERON

Sont également concernés par cette exception l'ensemble des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite situés en zone détendue.

4. Les résidences réservées « personnes âgées »

Les résidences réservées à l'accueil des seniors sont difficiles à commercialiser en raison du public plus restreint qui est recherché.

Afin de préserver le public ciblé par ce patrimoine sans toutefois dégrader la vacance, un seul dossier pourra être présenté sur ces groupes.