



RÈGLEMENT INTÉRIEUR

DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS DE TOURAIN LOGEMENT ESH

Sommaire

Article 1 : Création.....	3
Article 2 : Objet.....	3
Article 3 : Compétence géographique	3
Article 4 : Composition.....	3
Article 5 : Pièces communiquées.....	4
Article 6 : Durée et mandat.....	4
Article 7 : Présidence de chaque commission.....	4
Article 8 : Convocation de la commission	4
Article 9 : Quorum et Délibérations de la commission	5
Article 10 : Périodicité et lieu des réunions	5
Article 11 : Indemnité de fonction	5
Article 12 : Politique d'attribution	5
Article 13 : Examen des conditions d'occupation des logements	6
Article 14 : Traitement des cas d'urgence.....	6
Article 15 : Secrétariat et Procès-verbal de réunion	6
Article 16 : Compte-rendu de l'activité des commissions	6
Article 17 : Droits des personnes.....	7
Article 18 : Protection des données.....	7
ANNEXE : Politique d'attribution.....	8

Article 1 : Création

En vertu des dispositions des articles L 441-2, R 441-9 et suivants du code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'Administration de TOURAINE LOGEMENT ESH fixe les règles d'organisation et de fonctionnement des Commissions d'Attributions des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)

Article 2 : Objet

Chaque commission a pour objet l'attribution nominative des logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'État ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (article L.441-1 du CCH) gérés par TOURAINE LOGEMENT ESH. Ces attributions sont effectuées en fonction de la politique d'attribution et des orientations annuelles définies par le Conseil d'Administration.

Les logements non conventionnés ne relèvent pas du champ de la CALEOL.

Article 3 : Compétence géographique

La compétence géographique de chaque commission est la suivante :

- ✓ *1^{ère} commission* : a compétence sur les Communes du territoire couvert par Tour(s) Métropole Val de Loire
- ✓ *2^{ème} commission* : a compétence sur le reste du territoire du département

Article 4 : Composition

Chaque commission est composée :

1. De six (6) membres avec voix délibérative dont :
 - cinq (5) représentants du Conseil d'Administration
 - un (1) représentant des locataires

Ces représentants sont désignés par le Conseil d'Administration sur proposition, pour chaque catégorie d'entre eux, des membres correspondants dudit conseil.

Les représentants ne sont pas nécessairement membres du Conseil d'Administration et peuvent faire partie du personnel de TOURAINE LOGEMENT E.S.H.

Les membres des commissions d'attribution peuvent être révoqués à tout moment par le Conseil d'Administration qui doit pourvoir immédiatement à leur remplacement.

Chaque membre de la commission peut être remplacé par un ou par plusieurs suppléants dont les conditions de nomination et de révocation sont identiques à celles du membre qu'il remplace ;

2. Du Maire de la commune où sont implantés les logements attribués
3. Du représentant de l'État dans le département,
4. Des Présidents des EPCI compétents en matière de Plan Local de l'Habitat (PLH) pour l'attribution des logements situés sur leur territoire.

Peuvent également participer aux commissions avec voix consultative :

- Un représentant des associations bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3 du CCH, désigné dans les conditions prévues par le décret ;

- Un représentant des réservataires non membres de droit concernant l'attribution des logements relevant de leur contingent ;
- À la demande du Président de la commission d'attribution, un représentant des centres communaux d'action sociale ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements.
- Un Président de la commission d'attribution de l'organisme mandant ou son représentant pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance conclu en application de l'article L. 442-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Sont également présents à la Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) en qualité de rapporteurs des dossiers, les Conseillers location qui sont en charge de l'instruction des demandes.

Article 5 : Pièces communiquées

L'attribution des logements se fait par voie dématérialisée. Ainsi, aucun document papier, de quelque nature que ce soit, n'est communiqué aux membres de la Commission d'Attribution des Logements en amont comme en aval de la Commission.

Les membres de la Commission doivent observer **la plus stricte confidentialité** lors de la consultation de ces pièces.

Les décisions de Commission d'Attribution Logement sont conservées pendant 5 ans à l'issue de celle-ci. Les pièces restent consultables en ligne pendant 6 mois.

Article 6 : Durée et mandat

La durée de chaque commission n'est pas limitée.

La durée du mandat des membres des commissions est égale au maximum à la durée du mandat d'administrateurs de TOURAIN LOGEMENT ESH telle que définie dans les statuts de la société.

Article 7 : Présidence de chaque commission

Les six (6) membres de chaque commission élisent en leur sein, à la majorité absolue, un Président. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Le Président est désigné pour la durée du mandat des administrateurs. Le Président est rééligible. Chaque commission peut désigner un (1) Vice-Président qui présidera la séance en cas d'absence du Président.

En cas d'absence du Président et du Vice-Président, la commission désignera à chaque séance celui des membres présents qui présidera la séance.

Article 8 : Convocation de la commission

Un planning annuel est établi et est adressé aux membres de la commission.

L'ordre du jour est arrêté le vendredi précédent la commission. La liste des dossiers examinés en commission ainsi que l'heure d'examen en CALEOL sont adressées aux mairies concernées et au Préfet.

Article 9 : Quorum et Délibérations de la commission

Les membres de chaque commission et les Maires des communes concernées sont convoqués aux séances par les Présidents desdites commissions dans les conditions fixées à l'article 8 du présent règlement et par tout moyen.

Les Présidents délèguent cette mission au Directeur Général de TOURAINE LOGEMENT E.S.H.

Chaque commission peut valablement délibérer si trois (3) membres de la commission sont présents ou représentés.

La représentation d'un membre titulaire de la commission peut être effectuée par la présence de son suppléant ou par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre, titulaire ou suppléant.

Chaque membre titulaire ou suppléant de la commission ne peut bénéficier que d'un (1) seul pouvoir.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

La voix du Président de l'EPCI ou du Maire de la Commune où sont situés les logements est prépondérante en cas de partage égal des voix. En cas d'absence du Président de l'EPCI ou du Maire ou de sa non-représentation, la voix du Président de séance est prépondérante.

Pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance conclu en application de l'article L. 442- 9 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Président de la commission d'attribution de l'organisme mandant ou son représentant dispose d'une voix délibérative.

Les séances ne sont pas publiques.

Article 10 : Périodicité et lieu des réunions

Les réunions ont lieu aussi souvent qu'il est nécessaire et sauf exception, chaque mercredi matin au siège de TOURAINE LOGEMENT ESH : 11, allée Pina Bausch à TOURS (37200).

1^{ère} commission : à partir de 09 H 00

2^{ème} commission : à partir de 10 H 00.

La séance de la commission d'attribution peut prendre une forme numérique en offrant la possibilité à des membres de participer à distance

Pendant la durée de la commission d'attribution numérique, les membres de la commission font part de leurs décisions de manière concomitante à l'aide d'outils informatiques garantissant un accès sécurisé, un choix libre et éclairé, la confidentialité des échanges, le respect de la vie privée des demandeurs et la possibilité, à tout moment et pour tout membre, de renvoyer la décision à une commission d'attribution physique.

Afin de garantir la confidentialité des échanges et le respect de la vie privée des demandeurs, les membres de la Commission n'ont accès qu'aux dossiers relevant de leur périmètre.

Article 11 : Indemnité de fonction

La fonction de membre de la commission est exercée à titre gratuit et cela vaut également pour le membre de la commission qui exerce la fonction de Président.

Article 12 : Politique d'attribution

Les commissions d'attribution procèdent à l'attribution des logements en veillant à la mixité sociale des villes et quartiers selon les critères et au bénéfice, notamment, des demandeurs prioritaires définis aux articles L 441-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi que dans le respect des dispositions de la loi Égalité et Citoyenneté (25% d'attributions aux ménages du 1^{er} quartile hors QPV ; 50% de propositions hors 1^{er} quartile dans les QPV).

Les commissions d'attribution veillent également au respect des dispositions prévues dans les Conventions intercommunales d'attribution (CIA) lorsqu'elles ont été adoptées dans le cadre des Conférences intercommunales du logement (CIL).

Le Conseil d'Administration de TOURAINE LOGEMENT ESH fixe les orientations applicables à l'attribution des logements. Celles-ci figurent dans un document intitulé « Politique d'attribution », annexé au présent règlement et adopté par ledit conseil.

Sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, les commissions examinent au moins trois (3) demandes pour un même logement à attribuer.

Les commissions d'attribution des logements doivent respecter les orientations ainsi définies.

Article 13 : Examen des conditions d'occupation des logements

À compter du 1^{er} janvier 2019, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements définies par décret, la CALEOL examine les conditions d'occupation des logements signalés par TOURAINE LOGEMENT ESH ainsi que l'adaptation de ces logements aux ressources des ménages. Elle formule des avis sur les offres de relogement à faire aux locataires et peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

Cet examen périodique des locataires pour les logements devra avoir lieu tous les 3 ans à compter de la date de signature du contrat, afin de proposer un logement adapté aux souhaits de l'occupant et ses capacités dans les cas suivants :

- sur-occupation ;
- sous-occupation telle que définie à l'article L. 621-2 du CCH ;
- départ de l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté au handicap ;
- reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie, nécessitant l'attribution d'un nouveau logement adapté ;
- dépassement des plafonds de ressources applicables au logement occupé.

Si la Commission constate que le locataire est bien dans l'une de ces situations, elle définit les caractéristiques du logement dont il a besoin. TOURAINE LOGEMENT ESH, en lien avec le locataire, examinera ensuite les possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

Les sanctions prévues aux articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 restent applicables aux locataires concernés.

Article 14 : Traitement des cas d'urgence

En cas de situation de péril ou d'atteinte grave à la sécurité des biens ou des personnes, le Président délègue au Directeur Général de TOURAINE LOGEMENT ESH l'attribution du ou des logements disponibles nécessaires. Les attributions effectuées dans ces conditions seront entérinées à la réunion suivante.

Article 15 : Secrétariat et Procès-verbal de réunion

Le secrétariat des commissions et l'établissement des procès-verbaux sont assurés par le service chargé de la gestion locative.

Après chaque réunion de la ou des commission(s), il est dressé un procès-verbal qui est signé par le Président de séance et par un autre membre de la commission. Ces procès-verbaux sont conservés par ordre chronologique dans un registre spécial. Un exemplaire du procès-verbal est adressé au Préfet.

Article 16 : Compte-rendu de l'activité des commissions

Chaque commission rend compte de son activité, au moins une fois par an, au Conseil d'Administration de TOURAINE LOGEMENT E.S.H.

Article 17 : Droits des personnes

TOURAINE LOGEMENT E.S.H procède à la collecte de données personnelles les concernant dans le cadre de la gestion et du suivi des dites Commissions afin d'organiser l'attribution des logements mais aussi de permettre leur suivi. Ces informations sont collectées dans le cadre des informations légales de TOURAINE LOGEMENT ESH. Ces informations sont à destination du personnel de TOURAINE LOGEMENT ESH et des membres de la Commission d'Attribution des Logements. Elles peuvent également être communiquées aux représentants des territoires sur lesquels TOURAINE LOGEMENT E.S.H est amenée à intervenir. Ces données ont été obtenues directement auprès des membres de la Commission dans le cadre de leur mandat. Les données relatives à leur identité seront conservées jusqu'à 5 ans après la fin de leur mandat. Les Procès-verbaux des Commissions d'Attribution des Logements sont conservés à des fins historiques.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données à caractère personnel, les membres de la Commission disposent des droits suivants sur leurs données : droit d'accès, droit de rectification, droit à l'effacement, droit d'opposition pour motif légitime, droit à la limitation du traitement.

Article 18 : Protection des données

Les membres de la CALEOL s'engagent à considérer comme « confidentielles » les informations de toute nature, écrites ou orales, qu'ils seraient amenés à connaître durant l'exécution de la mission ; l'obligation de confidentialité continuera après expiration de votre mandat, aussi longtemps que lesdites informations n'auront pas été rendues publiques ;

Les membres de la Commission d'Attribution des Logements mettent en œuvre toutes les mesures techniques et organisationnelles appropriées liées à la sécurité avant de traiter les données à caractère personnel dont ils pourraient obtenir communication, conformément aux mesures mises en place par TOURAINE LOGEMENT E.S.H, et usent de tous les moyens nécessaires, eu égard aux risques liés au traitement, à la nature des données à protéger et au coût de mise en œuvre, afin de protéger les données à caractère personnel contre toute perte fortuite, altération, divulgation à des tiers non autorisés ou accès non autorisé aux données précitées.

En aucun cas il ne sera permis aux membres de la Commission d'Attribution des Logements d'emporter tout ou partie des documents consultés pendant la session. Il est également demandé aux membres de ne pas en faire copie et de ne pas évoquer les dossiers traités en Commission d'Attribution des Logements dans des lieux publics où leurs conversations peuvent être entendues.

Il est rappelé que les données sensibles (données relatives à la santé ou appréciations sur les difficultés sociales), ne peuvent être traitées que par des personnels habilités, disposant d'un diplôme d'Etat dans le domaine sanitaire et social, ainsi que d'une capacité d'exercice. Les membres de la Commission d'Attribution des Logements peuvent ainsi se faire accompagner de tels experts.

Enfin, les membres de la Commission d'Attribution des Logements s'engagent à ne pas inscrire, sur quel que support que ce soit, des commentaires subjectifs. Les commentaires ne sauraient porter que sur des données neutres et non dirigées sur le locataire mais sur un fait objectif.



ANNEXE

AU RÈGLEMENT INTÉRIEUR DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS DE TOURAIN LOGEMENT ESH

POLITIQUE D'ATTRIBUTION

Sommaire

CONTEXTE.....	10
1. Des critères réglementaires issus du Code de la Construction et de l'Habitation	10
2. Des critères issus d'accords partenariaux.....	11
3. Les engagements pris par l'organisme avec ses réservataires et partenaires	11
Axe 1 : Garantir la transparence et l'égalité de traitement des candidatures	11
Axe 2 : Être un acteur du fonctionnement et de l'équilibre social des quartiers	11
Axe 3 : Proposer un parcours résidentiel aux locataires.....	11
Axe 4 : Accompagner les seniors au maintien à domicile.....	11
Axe 5 : Favoriser l'accès au logement des jeunes	11
Axe1 : Garantir la transparence et l'égalité de traitement des candidatures	12
1. L'information des candidats	12
2. L'enregistrement et le suivi de la demande.....	12
3. Les conditions de recevabilité de la demande	12
4. L'information aux partenaires	12
5. La sélection des dossiers pour passage en CALEOL.....	12
6. Principes d'attribution.....	13
7. Compétence d'attribution	13
8. Décision de la CALEOL	13
Axe 2 : Être un acteur du fonctionnement et de l'équilibre social des quartiers	14
Axe 3 : Proposer un parcours résidentiel aux locataires.....	15
Axe 4 : Accompagner les seniors au maintien à domicile.....	15
Axe 5 : Favoriser l'accès au logement des jeunes	16

CONTEXTE

Il appartient au Conseil d'Administration de définir les orientations d'attribution qui guident les décisions de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

Ces orientations d'attribution prennent en compte les priorités d'attribution définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

La recherche des candidatures se fait sur la base de critères d'attribution qui sont issus des textes réglementaires, des conventions passées localement et des orientations internes à l'organisme.

1. Des critères réglementaires issus du Code de la Construction et de l'Habitation

Les attributions de logements sociaux participent à la mise en œuvre du droit au logement et favorisent l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale. (Article L 441 du CCH)

L'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation détermine 14 grandes catégories de priorités d'attribution qui s'ajoutent à la priorité accordée aux demandeurs reconnus prioritaires dans le cadre du Droit au Logement Opposable (DALO) :

- a) Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- 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 période de chômage de longue durée ;
- 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 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 ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code ;
- g bis) 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 ;
- h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;
- i) 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 ;
- j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement ;
- m) Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans 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 trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.

2. Des critères issus d'accords partenariaux

À travers sa politique d'attribution, Touraine Logement ESH contribue activement à la mise en œuvre des objectifs poursuivis dans le cadre des politiques publiques locales de l'habitat.

Trois EPCI du département sont dotés d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) : Tours Métropole Val de Loire, Touraine Est Vallées, Communauté de communes Val d'Amboise.

Les dispositions prises dans ce cadre et décrites notamment dans les Conventions intercommunales d'attribution et les Plans Partenariaux de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur sont intégrées dans les objectifs poursuivis par la politique d'attribution de Touraine Logement ESH :

- Application des objectifs de la Loi Égalité et Citoyenneté
- Application des systèmes de cotation de la demande
- Prise en compte du degré de fragilité des patrimoines
- Mise en place de politiques spécifiques de peuplement dans le cadre des opérations financées par l'ANRU

Enfin, les actions qui seront développées dans le cadre du Plan Départemental Habitat Hébergement (PD2H) seront également intégrées aux travaux des CALEOL.

3. Les engagements pris par l'organisme avec ses réservataires et partenaires

Les orientations d'attributions constituent également un élément de cadrage de la politique territoriale de l'organisme dont elles assurent la cohérence. Ces orientations ont servi de référence pour l'élaboration du cahier des charges de gestion sociale de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) et trouvent une expression au travers de la définition des engagements en matière de diversité de l'occupation et d'accueil des ménages défavorisés.

Enfin, plusieurs engagements **QUALIBAIL** sont liés au processus d'attribution (enregistrement des demandes, informations du locataire à différents stades de sa demande, prise en compte de l'évolution des besoins...).

C'est dans ce contexte que Touraine Logement ESH a souhaité réaffirmer sa politique d'attribution qui s'articule autour de 5 axes :

Axe 1 : Garantir la transparence et l'égalité de traitement des candidatures

Axe 2 : Être un acteur du fonctionnement et de l'équilibre social des quartiers

Axe 3 : Proposer un parcours résidentiel aux locataires

Axe 4 : Accompagner les seniors au maintien à domicile

Axe 5 : Favoriser l'accès au logement des jeunes

Axe1 : Garantir la transparence et l'égalité de traitement des candidatures

À chaque étape du processus d'attribution, Touraine Logement ESH s'engage à garantir la transparence et l'égalité de traitement des candidatures.

1. L'information des candidats

Les règles et critères d'attribution des logements sont affichés dans tous les lieux d'accueil de Touraine Logement ESH ([Engagement QUALIBAIL](#)).

2. L'enregistrement et le suivi de la demande

Chaque demande de logement reçue dans les bureaux de Touraine Logement ESH est enregistrée dans un délai maximal de huit (8) jours et fait l'objet d'un accusé de réception indiquant quelle suite il lui sera donnée ([Engagement QUALIBAIL](#)).

Les demandeurs sont accueillis et assistés par une personne qualifiée.

Un suivi personnalisé de la demande est assuré jusqu'à la signature du contrat.

Un entretien "découverte" est proposé systématiquement aux candidats ([Engagement QUALIBAIL](#)).

3. Les conditions de recevabilité de la demande

Tout dossier est recevable à l'exclusion de deux cas :

- Le dépassement des plafonds de ressources en vigueur
- L'absence de titre de séjour ouvrant droit à l'accès au logement social

4. L'information aux partenaires

Le planning des CALEOL de l'année N est établi en fin d'année N-1 et est communiqué à ses membres, aux communes et au Préfet.

L'information aux communes : chaque commune est conviée à la CALEOL lorsqu'un logement se libère sur son territoire ou à la mise en service d'un nouveau programme.

L'information aux réservataires : chaque réservataire est informé de la mise en service d'un programme ou de la libération d'un logement.

5. La sélection des dossiers pour passage en CALEOL

Le conseiller location sélectionne les dossiers pour le passage en CALEOL sous la responsabilité du Responsable du Pôle location.

La liste des dossiers examinés en CALEOL est arrêtée le vendredi précédent. Elle est transmise par mail à la commune.

Conformément aux dispositions du décret n° 2007-1677 du 28 novembre 2007, pour chaque logement libéré, le conseiller location sélectionne au moins trois (3) demandes qui sont présentées à l'examen de la CALEOL (sauf en cas d'insuffisance de la demande ou en cas de DALO).

Toute situation dans laquelle un nombre inférieur à trois (3) dossiers aura été soumis à l'examen de la CALEOL pour un logement devra impérativement être motivée et consignée.

La sélection des demandes présentées prend en compte, outre l'équilibre social des groupes d'immeubles concernés, les critères suivants :

- ▶ L'ancienneté de la demande : passage en priorité des dossiers dits en délai anormalement long au regard des dispositions prises par le Préfet pour le département d'Indre-et-Loire
- ▶ Les demandeurs reconnus comme publics prioritaires, en particulier les DALO et les ménages du 1^{er} quartile lorsqu'il s'agit d'un logement hors QPV
- ▶ L'adéquation entre la taille du logement et la composition familiale
- ▶ L'adéquation entre le montant du loyer et le niveau de ressources (taux d'effort et reste à vivre). Dans le cas où le taux d'effort dépasserait 33%, la commission appréciera la situation au regard du reste à vivre au cas par cas.
- ▶ Les critères géographiques exprimés dans la demande
- ▶ Le désignataire de la demande dans le cadre des conventions de gestion en flux des réservations
- ▶ Les éléments de cotation de la demande dans les territoires concernés
- ▶ Les demandes de mutation (notamment pour motifs économiques, professionnels, familiaux ou de santé).

6. Principes d'attribution

Les demandes de logements présentées aux CALEOL ne pourront obtenir de décision favorable dans les cas suivants :

- ▶ le dépassement des plafonds de ressources en vigueur
- ▶ les candidats qui n'ont pas de titre de séjour ouvrant droit à l'accès à un logement social (selon arrêté en vigueur)
- ▶ les candidats qui sont déjà propriétaires d'un logement adapté à leurs besoins (loi MOLLE)

7. Compétence d'attribution

La CALEOL est l'instance décisionnaire du processus d'attribution. Elle examine les dossiers présentés en commission et rend une décision : attribution, non attribution ou rejet. Toute décision est notifiée par écrit.

Les membres de la CALEOL procèdent à l'attribution du logement et au classement des autres demandes par ordre de priorité.

L'organisme rend compte, obligatoirement, une (1) fois par an, de l'attribution des logements locatifs sociaux au Préfet. Toutes les décisions sont consignées dans un procès-verbal de décisions.

8. Décision de la CALEOL

Les motifs d'attribution, de non attribution et de rejet sont communs à l'ensemble des bailleurs d'Indre-et-Loire.

Au maximum, dans les trois (3) jours suivant la CALEOL, les candidats sont informés par écrit de la suite donnée à leur dossier (Engagement QUALIBAIL)

Le demandeur dispose de dix (10) jours pour répondre à la proposition de logement qui lui est faite après la validation par la CALEOL. L'acceptation du logement donne lieu à la signature du bail.

Si la CALEOL prononce un avis défavorable ou si le demandeur refuse l'attribution d'un logement, son dossier retourne dans le stock des demandes et le logement est alors proposé à un autre ménage. La demande sera à nouveau analysée lorsqu'un logement correspondant aux caractéristiques du candidat se libérera.

Toute demande ayant reçu un avis favorable de la CALEOL (décision d'attribution) en position de suppléant est traitée en priorité lors de la libération d'un logement aux caractéristiques similaires.

Axe 2 : Être un acteur du fonctionnement et de l'équilibre social des quartiers

L'attribution des logements est un moment clé pour contribuer à l'équilibre social des quartiers et à travers cela, à l'équilibre de peuplement. Ainsi, Touraine Logement ESH s'engage à favoriser la mixité au sein des quartiers. Même si les logements sociaux ont vocation à accueillir des ménages modestes, ils doivent être le plus possible à l'image du territoire : divers dans leur peuplement, harmonieux dans la multitude de modes de vie. Il peut s'agir d'une mixité socio-économique, des générations ou des nationalités.

Il s'agit de veiller constamment à conserver et à augmenter l'attractivité de nos immeubles afin qu'ils constituent un mode d'habitat agréable et recherché.

Touraine Logement ESH incarne sa vocation sociale en s'engageant :

- à mettre en œuvre les actions nécessaires à l'atteinte des objectifs réglementaires d'attribution au profit de certains demandeurs
- à contribuer à l'activité des dispositifs partenariaux locaux visant la mise en œuvre de la politique du Logement d'Abord

Les objectifs réglementaires comprennent notamment :

- **L'accueil des ménages à bas revenus hors des Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) :**
Au moins 25 % des attributions annuelles de logements situés en dehors des Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) doivent être au profit des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est fixé annuellement par arrêté préfectoral (les ménages relevant du 1^{er} quartile de ressources) ou aux personnes relogées dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine.
- **La mixité dans les Quartiers Politique de la Ville :**
Dans les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV), un objectif quantifié d'attributions à des demandeurs autres que ceux à bas revenus est fixé à 50% (et relevé à 75% sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement)
- **Une part des attributions destinée aux ménages prioritaires :**
La loi pose le principe selon lequel au moins 25% des attributions doivent être consacrées aux ménages bénéficiant du DALO ou, à défaut aux demandeurs répondant aux critères de priorités énoncés à l'article L 441-1 du CCH.

La CALEOL est informée chaque mois du niveau d'atteinte de ces objectifs.

L'ensemble des réservataires de logement, ainsi que Touraine Logement ESH pour les logements non réservés, sont mobilisés afin d'atteindre ces objectifs :

- **Le contingent des collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales**
- **Le contingent Action Logement**
- **Le contingent préfectoral**
- **Les logements non réservés des organismes HLM**

Touraine Logement ESH est également impliquée dans les dispositifs partenariaux locaux visant au relogement des ménages rencontrant des difficultés particulières d'accès au logement :

- Commission fluidité logement : parcours d'insertion par le logement pour des ménages en sortie d'hébergement notamment
- Relogement des ménages réfugiés
- Dispositifs de sous-location divers en partenariat avec les structures locales : Association Jeunesse et Habitat, Association pour l'Habitat des Jeunes, FICOSIL, SOLIHA...

Les élus sont invités systématiquement à participer aux Commissions d'attribution des Logements. Ils ont la possibilité d'exprimer leur opinion sur le choix des occupants des logements situés sur leur commune. Ils peuvent ainsi participer pleinement à la mise en œuvre d'une véritable politique de peuplement, sociale, équilibrée et satisfaisant aux attentes des populations de leur commune.

Axe 3 : Proposer un parcours résidentiel aux locataires

Touraine Logement ESH, soucieux de fidéliser ses locataires, souhaite favoriser leur mobilité résidentielle afin de répondre à leurs besoins et à leurs attentes.

Touraine Logement ESH recherche une solution de logement adaptée à l'évolution des besoins de ses locataires. Lorsque sa composition de famille, sa situation professionnelle ou de santé évolue, le locataire est contacté dans les vingt (20) jours pour étudier les possibilités de mutation ou d'adaptation de son logement (Engagement QUALIBAIL).

La mutation de logement peut se faire sous réserve d'être à jour de ses loyers, de ne pas être à l'origine de troubles de voisinage et de restituer un logement en bon état de réparations locatives

Les demandes de mutation sont prioritaires sur les demandes externes, notamment lorsqu'elles sont motivées par des raisons économiques, professionnelles, familiales ou de santé.

Les demandes de mutation de locataires entrés dans les lieux depuis moins de dix-huit (18) mois, ne sont pas considérées comme prioritaires, sauf décision souveraine de la CALEOL.

Un engagement de la CUS porte sur le nombre de mutations internes réalisées.

En outre, Touraine Logement ESH souhaite offrir à ses locataires la possibilité d'un véritable itinéraire résidentiel à l'intérieur du parc locatif mais aussi vers la vente HLM à l'occupant afin de favoriser l'accèsion à la propriété des locataires du parc social.

Ce parcours résidentiel pourra également se réaliser par l'accèsion à la propriété : dispositifs d'accèsion sociale via la Location Accession, ou le Bail Réel Solidaire porté par l'OFS du Grand Ouest.

Dans tous ces cas, le préavis pourra être réduit.

Axe 4 : Accompagner les seniors au maintien à domicile

Touraine Logement ESH est naturellement confrontée, depuis plusieurs années, à la question du vieillissement de ses locataires et à l'augmentation du nombre de demandeurs de logements de plus de 60 ans.

Elle a donc créé un dispositif spécifique – Hizy® - qui s'adresse aux seniors et a décliné une offre de logements répondant au référentiel du label Habitat Senior Services® (HSS® - obtention du label HSS® en 2019).

Cette démarche est développée à l'échelle de la résidence. Elle consiste à adapter techniquement les parties communes et les abords d'un immeuble (ou groupe de maisons), ainsi qu'une partie des logements. La gamme Hizy®-HSS® privilégie des résidences offrant un accès facilité aux services, transports et commerces. Elle prévoit également une organisation spécifique des services de Touraine Logement ESH, afin de proposer un suivi et un niveau de réponse adaptés aux locataires occupant les logements labellisés.

Cette offre particulièrement adaptée aux locataires seniors afin de favoriser le maintien à domicile est développée chaque année à la fois dans le parc locatif existant et dans des opérations neuves.

La démarche Hizy®-HSS® engagée par Touraine Logement ESH a pour objectif d'apporter une réponse adaptée aux demandes de logement des seniors autonomes.

Les Commissions d'attribution donnent donc autant que possible priorité à leurs demandes :

- Conformément à l'article L.441-2 du CCH prévoit que par dérogation et pour les seuls logements ne faisant pas l'objet d'une réservation par le représentant de l'État dans le département en application du trente et unième alinéa de l'article L.441-1, la commission d'attribution peut attribuer en priorité tout ou partie des logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'État dans le département.

- Dans le cadre des opérations neuves, un critère de priorité sera retenu par les Commissions d'attribution dans l'examen des demandes de personnes âgées, dès lors que les logements « construits [...] spécifiquement pour cet usage » entreront dans le cadre du décret prévu à l'article 20 de la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement, entrée en vigueur le 1er janvier 2016.
- Concernant les logements Hizy®-HSS® et Hizy®-Adapt, les Commissions d'attribution proposeront préférentiellement les logements adaptés à des seniors autonomes et en premier lieu, aux locataires seniors de Touraine Logement désireux d'accéder à l'un de ces logements.

L'information de la labellisation d'un logement à son réservataire est systématique. Si aucune demande de senior autonome ne pouvait être proposée à la Commission d'attribution par le réservataire, un autre logement à attribuer lui serait proposé dans la mesure du possible.

Axe 5 : Favoriser l'accès au logement des jeunes

Le logement des jeunes fait régulièrement l'objet d'analyses, dans un contexte sociétal et social qui a connu de forts bouleversements, notamment depuis la crise du Covid pour cette population.

Les jeunes de moins de 30 ans y apparaissent comme sur-représentés parmi les ménages en situation de fragilité face à la hausse du coût de la vie, et des dépenses liées au logement.

Il apparaît aussi que le profil de ces jeunes de moins de 30 ans en difficulté face à l'accès au logement est très divers. L'insertion (ou la non insertion) professionnelle n'est pas le facteur déterminant unique.

Face à ces constats, Touraine Logement ESH s'engage à favoriser les parcours d'accès au logement des jeunes grâce à une diversité de produits et de propositions :

- Le logement social classique, avec ou sans mesure d'accompagnement social : l'accès au logement s'adresse ici à des ménages autonomes ou ayant besoin d'un étayage via une mesure d'accompagnement social, et qui sont à la recherche d'un logement stable non meublé ;
- Le logement étudiant : Touraine Logement développe son parc locatif de logements à destination des étudiants pour des locations d'une durée d'un an, dans des logements meublés allant du studio au type 2 ;
- La résidence sociale jeunes actifs (RSJA) : réponse complémentaire au logement classique visant, pour des contrats de location à durée déterminée, à favoriser la réussite de leur parcours scolaire, de leur parcours professionnel, mais aussi le démarrage de leur trajectoire résidentielle.