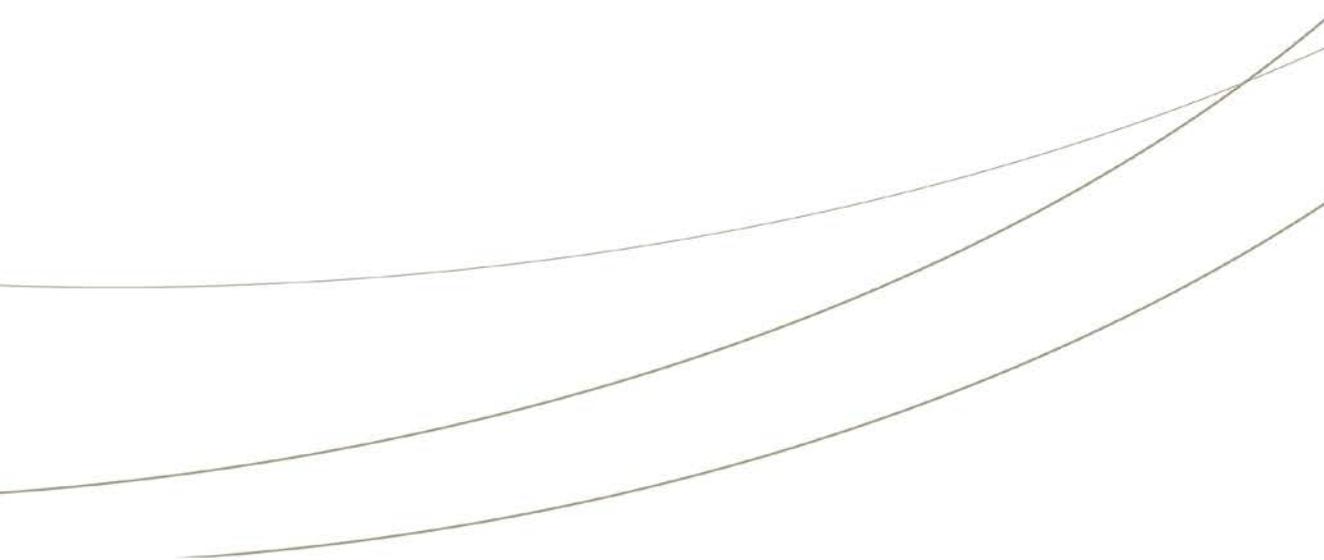


RÈGLEMENT INTÉRIEUR

DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS
ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS
DE TOURAINÉ LOGEMENT E.S.H.



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

Article 1^{er} : 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 E.S.H. 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 gérés par TOURAINE LOGEMENT E.S.H. Ces attributions sont effectuées en fonction de la politique d'attribution et des orientations annuelles définies par le Conseil d'Administration.

Article 3 : Compétence géographique

La compétence géographique de chaque commission est la suivante :

- ✓ 1^{ère} commission : a compétence sur les Communes appartenant à la Métropole Tours - 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 PLH pour l'attribution des logements situés sur leur territoire.

La voix prépondérante est attribuée au représentant des EPCI à la double condition de la création d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et de l'adoption d'un plan partenarial de gestion de la demande, ou au Maire si les conditions susvisées ne sont pas remplies.

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 ;
- aux représentants 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.
- au 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.

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 TOURAINE LOGEMENT E.S.H. 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 précédant 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 E.S.H. : 11 allée Pina Bausch à TOURS (37000).

- ✓ 1^{ère} commission : à partir de 09 H 00
- ✓ 2^{ème} commission : à partir de 10 H 00.

Conformément aux dispositions prévues à l'article L. 441-2 du CCH, la séance de la commission d'attribution peut prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance selon des modalités définies par son règlement et approuvées également par le représentant de l'État dans le département. 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.

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, L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ainsi qu'au bénéfice des personnes visées au plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Les commissions d'attribution veillent également au respect des dispositions prévues dans les accords collectifs.

Le Conseil d'Administration de TOURAINE LOGEMENT E.S.H. 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

A 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 telle que définie à l'article L. 542-2 du Code de la sécurité sociale
- 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. Ensuite TOURAINE LOGEMENT ESH en lien avec le locataire examinera 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 E.S.H. 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

TOURAINÉ LOGEMENT E.S.H. procède à la collecte de données personnelles les concernant dans le cadre de la gestion et du suivi desdites 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 TOURAINÉ LOGEMENT E.S.H. Ces informations sont à destination du personnel de TOURAINÉ LOGEMENT E.S.H. et des membres de la Commission d'Attribution des Logements. Elles peuvent également être communiquées aux représentants des territoires sur lesquels TOURAINÉ 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'Attributions 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 TOURAINÉ 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
DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS
ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS
DE TOURAINÉ LOGEMENT E.S.H.

Politique d'attribution

Sommaire

LE CONTEXTE	Page 9
Article 1 – Des critères réglementaires issus du Code de la Construction et de l’Habitation	Page 9
Article 2 – Des critères issus d’accords partenariaux	Page 10
Article 3 – Les engagements pris par l’organisme avec ses réservataires et partenaires	Page 10
I - GARANTIR LA TRANSPARENCE ET L’EGALITE DE TRAITEMENT DES CANDIDATURES	Page 11
II - ÊTRE UN ACTEUR DU FONCTIONNEMENT ET DE L’EQUILIBRE SOCIAL DES QUARTIERS	Page 13
III - PROPOSER UN PARCOURS RESIDENTIEL AUX LOCATAIRES	Page 14
IV- ACCOMPAGNER LES SENIORS AU MAINTIEN A DOMICILE	Page 15

LE CONTEXTE

Il appartient au Conseil d'Administration de définir les orientations d'attributions qui guident les décisions de la Commission d'Attribution de 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.

Article 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 12 grandes catégories de priorités d'attribution :

- a) les 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) les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ;
- c) les personnes mal logées, défavorisées ou 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) les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou logement de transition ;
- e) les personnes mal logées ou reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- f) les personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- g) les personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un PACS justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un PACS 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 ;
- h) les 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 des familles.
- i) les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-5 à 225-10 du Code pénal ;
- j) les personnes ayant à charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas un caractère décent ;
- k) les personnes dépourvues de logement y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- l) les personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Article 2 - Des critères issus d'accords partenariaux :

La réglementation prévoit une déclinaison sur les territoires, des priorités nationales à travers les Plans Départementaux pour l'Accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et les accords collectifs d'attribution.

Le PDALHPD accorde une priorité :

- aux personnes et familles sans aucun logement
- aux personnes menacées d'expulsion sans relogement
- aux personnes exposées à des situations d'habitat indigne
- aux personnes hébergées ou logées temporairement
- aux personnes confrontées à un cumul de difficultés.

Les accords collectifs :

Deux accords collectifs sont en vigueur en Indre-et-Loire :

- l'accord collectif départemental
- l'accord collectif Tours Métropole-Val de Loire

Ces accords collectifs définissent 3 objectifs :

- améliorer les conditions d'accès au parc des populations les plus défavorisées
- faciliter les mobilités résidentielles
- garantir la mixité sociale au sein des quartiers d'habitat social

Ces accords définissent pour chaque organisme, un engagement annuel quantifié d'attributions de logement aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales, notamment aux personnes et familles dont les besoins ont été identifiés dans le PDALHPD. Ils définissent les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre et au suivi de cet engagement annuel.

Article 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 E.S.H. a souhaité réaffirmer sa politique d'attribution qui s'articule autour de 4 axes :

- Garantir la transparence et l'égalité de traitement des candidatures
- Être un acteur du fonctionnement et de l'équilibre social des quartiers
- Proposer un parcours résidentiel aux locataires
- Accompagner les seniors au maintien à domicile

I - GARANTIR LA TRANSPARENCE ET L'ÉGALITÉ DE TRAITEMENT DES CANDIDATURES

À chaque étape du processus d'attribution, TOURAINE LOGEMENT E.S.H. 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 E.S.H. (Engagement QUALIBAIL).

2 - L'enregistrement et le suivi de la demande :

Chaque demande de logement reçue dans les bureaux de TOURAINE LOGEMENT E.S.H. 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 (arrêté du 1^{er} février 2013).

4 - L'information aux partenaires :

Le planning des CALEOL est établi en début d'année 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 CAL :

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

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).

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 de plus de douze (12) mois (délai considéré comme étant anormalement long dans le département d'Indre-et-Loire)
- les demandeurs reconnus comme publics prioritaires au titre des accords collectifs locaux
- 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 inférieur et reste à vivre). Pour apprécier les ressources du demandeur, la CALEOL étudie le taux d'effort calculé selon l'arrêté du 10 mars 2011. Dans le cas où le taux d'effort dépasserait 30%, la commission appréciera la situation au regard du reste à vivre au cas par cas.
- les critères géographiques exprimés dans la demande
- les demandes s'inscrivant dans le cadre de conventions de réservations
- les demandes de mutation (notamment pour motifs économiques, professionnels, familiaux ou de santé).

6 - Principes d'attribution :

Critères d'exclusion :

- 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 (arrêté du 1^{er} février 2013)
- les candidats qui sont déjà propriétaires d'un logement adapté aux 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 délibération : attribution, non attribution ou rejet. Toute décision est notifiée par écrit.

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.

Deux (2) CALEOL examinent les demandes de logements.

Une CALEOL est compétente pour les logements situés sur le secteur de Tours Métropole Val de Loire.

L'autre CALEOL est compétente sur le reste du territoire du département.

La composition de la CALEOL est définie dans le règlement intérieur.

La CALEOL se réunit au moins deux (2) fois par mois au siège de la société de TOURAINE LOGEMENT E.S.H.

La CALEOL examine des dossiers complets (sont considérés comme incomplets les dossiers qui demeurent incomplets après une demande écrite de complément datant d'un (1) mois).

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

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

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.

Attribution :

Proposition de logement avec désignation d'un rang

- Attribution
- Attribution sous réserve de justification du respect des plafonds de ressources
- Attribution sous réserve de justification de la régularité du séjour

Non attribution :

- Non attribution - Dossier incomplet
- Non attribution - Incohérence des pièces justificatives
- Non attribution - Inadéquation des ressources avec le logement
- Non attribution - Inadéquation de la typologie du logement
- Non attribution - Inadéquation avec le lieu de travail
- Non attribution - Non-respect des mesures d'apurement de la dette
- Non attribution - Non prioritaire
- Non attribution - Non prioritaire, non-respect des conditions de mutations
- Non attribution - Non prioritaire, déjà logé dans un logement adapté
- Non attribution - Dégradation ou défaut d'entretien du logement actuel
- Non attribution - Propriétaire d'un logement adapté aux besoins
- Non attribution - Capacités du ménage à vivre en autonomie dans le logement non démontrées
- Non attribution - Nécessite la mise en place d'un accompagnement social
- Non attribution - Non concordance avec les objectifs de mixité sociale du quartier

Rejet :

- Rejet - Dépassement des plafonds de ressources
- Rejet - Absence de titre de séjour régulier ou récépissé
- Rejet - Propriétaire d'un logement adapté aux besoins

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 libèrera.

II - ÊTRE UN ACTEUR DU FONCTIONNEMENT ET DE L'ÉQUILIBRE SOCIAL

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, **TOURAINÉ LOGEMENT E.S.H.** 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.

La loi fixe des objectifs quantifiés d'attributions au profit de certains demandeurs afin d'assurer une mixité sociale sur l'ensemble des territoires :

- **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 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 par la conférence intercommunale du logement.

L'ensemble des contingents est mobilisé afin d'atteindre cet objectif :

- **le contingent des collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales :**
La loi pose le principe selon lequel au moins 25% des attributions annuelles de logements réservés par les collectivités territoriales est destiné aux personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO ou à défaut aux personnes prioritaires.
- **le contingent Action Logement :**
Il en est de même pour le contingent d'Action Logement : 25 % des attributions de logements pour lesquels la société Action Logement Services dispose de contrats de réservation doit être réservé au profit de salariés et de demandeurs d'emploi reconnus prioritaires au titre du DALO ou à défaut reconnus prioritaires en application de l'article L 441-1 du CCH.
- **les logements non réservés des organismes HLM :**
Au moins 25 % des attributions annuelles de logements non réservés doit être affecté aux personnes bénéficiant d'une décision favorable DALO ou reconnues personnes prioritaires.
- **le contingent préfectoral :**
Le préfet ne peut plus déléguer son contingent au maire ou au président des EPCI compétents en matière d'habitat.

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.

III - PROPOSER UN PARCOURS RÉSIDENTIEL AUX LOCATAIRES

TOURAINÉ LOGEMENT E.S.H souhaite répondre aux besoins de mobilité résidentielle de ses locataires pour permettre de les fidéliser en répondant à leur désir de promotion, d'image, de confort, de rapprochement géographique.

TOURAINÉ LOGEMENT E.S.H 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, de respecter les conditions réglementaires (plafonds de ressources et titre de séjour).

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, **TOURAINÉ LOGEMENT E.S.H.** 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'accession à la propriété des locataires du parc social.

Ce parcours résidentiel pourra également se réaliser par la Location Accession, l'accession sociale et le Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI) à travers les activités de sa filiale, Maisons d'En France.

Dans tous ces cas, le préavis pourra être réduit.

IV- ACCOMPAGNER LES SENIORS AU MAINTIEN A DOMICILE

TOURAINÉ LOGEMENT E.S.H. 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 service spécifique – Hizy® - qui s'adresse aux seniors.

Avec son service Hizy®-Adapt, Touraine Logement réalise des actions d'adaptation du parc en continu qui s'adressent à ses locataires en place.

Une partie du parc de Touraine Logement répond également au référentiel du label Habitat Senior Service®.

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 **TOURAINÉ LOGEMENT E.S.H.**, 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® engagée par **TOURAINÉ LOGEMENT E.S.H.** 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.

-oOo-