



POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS



Validée en Conseil d'Administration du 27/03/2024



SOMMAIRE

Préambule

1. LES ÉTAPES D'UNE ATTRIBUTION

2. LES CONDITIONS POUR POUVOIR ATTRIBUER

- 2.1. La régularité de séjour sur le territoire français
- 2.2. Les ressources inférieures aux plafonds

3. LES CRITERES D'ATTRIBUTION

3.1. Les critères d'origine légale, réglementaire et contractuelle

3.1.1. Attribution selon les critères généraux d'attribution (L. 441 du CCH)

3.1.2. Attribution par application d'une règle de priorité légale

- *Les personnes prioritaires en vertu de la loi DALO*
- *Les personnes prioritaires en vertu de l'article L. 441-1 du CCH*

3.1.3. Adaptation des règles de priorité au niveau local

3.1.4. Attribution de logements réservés

- *Dispositions des 6 conventions de réservation en flux*
- *Dispositions spécifiques pour les programmes neufs*
- *Tours Habitat - Dispositions spécifiques pour les mutations*

3.2. Les orientations de TOURS HABITAT

3.2.1. Favoriser le parcours résidentiel

3.2.2. Favoriser la mixité sociale et l'égalité des chances

3.2.3. Prendre en compte les besoins locaux des territoires

3.2.4. Favoriser l'accueil des publics fragiles

3.2.5. S'adapter aux besoins des locataires

4. EXAMEN DES DOSSIERS DE CANDIDATURES PAR LA CALEOL

5. EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (E.O.L)

5.1. Cadre réglementaire (loi ELAN)

5.2. Critères de priorisation et mise en œuvre opérationnelle

6. MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

Préambule

Conformément à l'article R441-9 du CCH, le Conseil d'Administration de TOURS HABITAT définit la politique d'attribution qui constitue le cadre de travail de la Commission d'attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation sociale (CALEOL). Elle permet d'afficher clairement la politique de TOURS HABITAT en matière d'attribution. Les grands objectifs qui guident cette politique tiennent compte du cadre réglementaire des engagements partenariaux, de l'évolution de la demande et de l'occupation sociale. Ces dernières années, les évolutions législatives et réglementaires en matière d'attribution de logements locatifs sociaux ont fortement impacté les politiques d'attributions et diminuent le degré de liberté des organismes pour fixer ces politiques.

TOURS HABITAT participe également aux dispositifs partenariaux (PDALHPD, CIL ...) visant à faciliter l'accueil des ménages défavorisés cumulant handicaps, difficultés économiques, problématiques sociales... Les orientations définies ci-après garantissent l'encadrement nécessaire à la mise en œuvre du droit au logement, en favorisant l'égalité des chances des demandeurs.



1. LES ÉTAPES D'UNE ATTRIBUTION

- > **ETAPE 1** : Dépôt du dossier de demande de logement social auprès d'un partenaire ou enregistrement du dossier en ligne
- > **ETAPE 2** : Enregistrement du dossier papier ou vérification du dossier saisi en ligne et attribution d'un numéro unique
- > **ETAPE 3** : Suite à disponibilité d'un logement (libération, mise en service), **étude et instruction du dossier** par le Service Location de TOURS HABITAT. Le candidat peut être invité à aller **visiter le logement**.
En fonction des caractéristiques du logement, désignation des candidats en concertation avec les différents réservataires, en vue d'une présentation en Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL),
- > **ETAPE 4** : **Présentation des dossiers en CALEOL** dont la composition et les règles de fonctionnement sont définies par son règlement intérieur,
- > **ETAPE 5** : **Proposition du logement suite à décision attribution** déterminée par la CALEOL,
- > **ETAPE 6** : **Signature du bail** en cas d'accord du demandeur sur le logement proposé.

2. LES CONDITIONS POUR POUVOIR ATTRIBUER

2.1. La régularité de séjour sur le territoire français

Pour répondre à cette obligation, les demandeurs et chacune des personnes majeures à loger ont :

- > **la nationalité française** : ils doivent produire une pièce d'identité en cours de validité
- > **la nationalité d'un pays membre de l'Union Européenne ou d'un autre État partie à l'espace économique européen ou de la Suisse** : ils doivent disposer d'un droit de séjour selon les articles L. 121-1 et L. 122-2 du Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile
- > **la nationalité d'un État tiers** : ils doivent être titulaires d'une carte de séjour dont la liste est fixée par un arrêté en vigueur.

2.2. Les ressources inférieures aux plafonds

Suivant la nature des financements dont le logement a bénéficié pour sa construction, différents plafonds de ressources peuvent s'appliquer : PLUS, PLAI, PLS,... Le demandeur doit justifier d'un niveau de ressources n'excédant pas ces limites fixées par arrêté interministériel pour l'ensemble des personnes vivant au foyer.

3 LES CRITÈRES D'ATTRIBUTION

3.1. Les critères d'origine légale, réglementaire et contractuelle

TOURS HABITAT doit attribuer un logement en adéquation avec la situation du demandeur. Pour effectuer ces attributions, la Commission se fonde sur les éléments les plus à jour possibles, transmis par les demandeurs lors de l'instruction de leur dossier, et applique des critères généraux d'attribution et des priorités d'accès.

3.1.1. *Attribution selon les critères généraux d'attribution (L. 441 du CCH).*

Des critères généraux d'attribution sont fixés par les lois et règlements et appréciés par la CALEOL et tiennent notamment compte :

- > du patrimoine disponible
- > de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage
- > de l'éloignement des lieux de travail, de la mobilité géographique liée à l'emploi et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs (L.441-1 du CCH)

Ces critères légaux ne sont ni limitatifs, ni hiérarchisés.

3.1.2. Attribution par application d'une règle de priorité légale

Des **critères généraux de priorité** sont également établis par les lois et règlements et appréciés par la CALEOL dans le but de mettre en œuvre le **droit au logement**.

L'ordre des priorités est le suivant :

- Les personnes prioritaires en vertu de la loi DALO

L'article L. 441-2-3 du CCH prévoit que dans chaque département, une commission de médiation est créée auprès du Préfet.

Cette commission de médiation peut être saisie par :

- toute personne qui, satisfaisant aux conditions réglementaires d'accès à un logement locatif social, n'a reçu aucune proposition adaptée en réponse à sa **demande de logement pendant un délai anormalement long** (délai fixé par arrêté préfectoral en Indre-et-Loire : **1 an**).
- tout demandeur de bonne foi, **sans condition de délai** :
 - dépourvu de logement
 - menacé d'expulsion sans relogement
 - hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale
 - logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux
 - logé dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, s'il a au moins un enfant mineur
 - qui présente un handicap ou s'il a au moins une personne à charge présentant un tel handicap

Si la commission considère que la personne est prioritaire et doit être relogée en urgence, elle en informe le Préfet. Elle désigne un bailleur qui doit lui attribuer un logement dans un délai fixé.

Ces attributions prioritaires DALO s'imputent sur le contingent préfectoral (*cf. paragraphe 3.1.4*)

- Les personnes prioritaires au titre de l'article L. 441-1 du CCH

En plus des personnes désignées comme prioritaires car bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation, le CCH prévoit que les attributions doivent être faites prioritairement à :

- > des personnes en situation de handicap au sens de l'article L. 114 du Code de l'Action Sociale et des Familles ou de leur famille les ayant à leur charge,
- > des personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code,
- > des 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,
- > des personnes hébergées ou logées temporairement dans des établissements ou logements de transition,

- > des personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée,
- > des personnes exposées à des situations d'habitat indigne,
- > des 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 des personnes menacées de mariage forcé,
- > des 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 des 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,
- > des 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,
- > des personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers,
- > des personnes menacées d'expulsion sans relogement.

3.1.3. Adaptation des règles de priorité au niveau local

Les critères généraux de priorité sont précisés localement par :

- le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)
- la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)

Le PDALHPD (en cours de renouvellement en 2024) précise, à partir de l'évaluation territorialisée quantitative et qualitative des besoins, quelles sont les personnes définies comme prioritaires pour l'attribution d'un logement social. Le PDALHPD ne peut pas compléter la liste des personnes prioritaires fixées par la loi mais elle peut la restreindre ou l'affiner au regard de la **situation locale**.

Ainsi, le PDALHPD d'Indre-et-Loire (2018-2023) a défini 2 niveaux de priorités :

Haute priorité	Priorité secondaire
1- Décisions favorables DALO	1- Personnes en situation de handicap ou famille ayant à leur charge une personne en situation de handicap
2- Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition	2- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique
3- Personnes exposées à des situation d'habitat indigne	3- 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'existences ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale
4- Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les	4- Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée

Haute priorité	Priorité secondaire
partenaires(..), et personnes menacées de mariage forcé	
5-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	5- Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle
6- Personnes dépourvues de logement y compris celles qui sont hébergées par des tiers hors ascendants, hors descendants (y compris habitat précaire, sorties d'hôpital, prison...)	6- Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme
7- Personnes menacées d'expulsion sans relogement	

La CIA (2024-2028) définit notamment les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux.

Sur l'ensemble du territoire métropolitain, la CIA prévoit chaque année, que 25 % des attributions réalisées hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et suivies de baux signés devront bénéficier à des ménages appartenant au 1^{er} quartile des demandeurs (aux ressources les plus modestes), aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain et aux associations œuvrant à l'insertion par le logement auprès de public fragile.

Ainsi les objectifs pour Tours Habitat sont les suivants :

	2024	2025	2026	2027	2028
Tours Habitat	25%	25%	25%	25%	25%

En parallèle des critères généraux de priorité fixés par la loi, la CALEOL doit donc aussi veiller au respect de ces critères territoriaux de priorité, chiffrés ou non.

Par ailleurs, la Loi ELAN a rendu obligatoire la mise en place d'un **système de cotation de la demande** défini à l'échelle intercommunale. Ainsi, la cotation de la demande locative sociale est opérationnelle et intégrée au fichier partagé de la demande, IMHOWEB, depuis mars 2023. Le système de cotation constitue une aide à la décision tant pour la désignation des candidatures examinées en commission d'attribution que pour l'attribution des logements sociaux. Il consiste à attribuer des points au dossier des demandeurs de logement social, en fonction de critères objectifs et d'éléments de pondération établis préalablement, portant sur la situation du ménage rapporté à un logement donné ou à une catégorie de logement, ou à l'ancienneté de la demande.

L'outil de cotation est intégré au fichier partagé de la demande, IMHOWEB.

Les objectifs de mixité sociale étaient auparavant définis dans le cadre de l'Accord Collectif Intercommunal qui avait permis de définir un indice de fragilité de l'occupation du parc social. L'intégralité du patrimoine locatif social de la Métropole avait été qualifié au regard de cet indice afin que les organismes Hlm et réservataires puissent orienter leurs attributions en fonction de la fragilité de tel ou tel patrimoine.

Dans le cadre de la réflexion de la Conférence Intercommunale du Logement, ayant abouti depuis à la signature de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), la Métropole a confié auprès de l'Agence d'Urbanisme de l'agglomération de Tours la mission de cartographier l'évolution de l'indice de fragilité entre 2012 et 2016. Une mise à jour a été réalisée par l'ATU courant 2023 avec les données statistiques de 2020.

Pour mémoire, l'indice de fragilité est calculée en fonction de :

- nb de logements vacants
- part de ménages dont les revenus sont inférieurs à 40% des plafonds de ressources
- part de ménages dont les revenus sont compris entre 40 et 60% des plafonds de ressources
- part de familles monoparentales
- part de ménages bénéficiaires de l'APL

(Cartographie en annexe)

3.1.4. Attribution de logements réservés

Certaines entités disposent de quotas de logements réservés. Ils sont appelés «réservataires» et disposent d'un **contingent**. La réservation permet au réservataire de présenter des candidats à l'attribution des logements réservés, aux fins d'examen en CALEOL. Les réservations peuvent donner lieu à la passation d'une convention de réservation qui définit les modalités pratiques de leur mise en œuvre (public éligible, les modalités d'utilisation du contingent et le suivi) (R. 441-9 du CCH).

Jusqu'au 31/12/2023, la gestion des réservations était organisée en **stock** c'est-à-dire que l'ensemble des logements faisant l'objet d'une réservation étaient clairement identifiés dans le patrimoine de Tours Habitat.

A compter du 01/01/2024, conformément à la loi ELAN et au décret d'application du 20 février 2020, cette organisation a évolué vers une gestion en **flux** c'est-à-dire que Tours Habitat s'engage par convention sur la réservation d'un flux ou pourcentage annuel de logements à des candidats proposés par le réservataire.

▪ Dispositions des 6 conventions de réservation en flux

Réservataire	Mode transformation stock en flux	Mode orientation	Comptage	Particularités
Préfecture	30% stock = 30% flux	Multi-réservataires (gestion déléguée)	Attribution CALEOL + bail signé	30% hors QPV Fongibilité 25% prioritaire + 5% Agent Etat <u>Public prioritaire</u> : DRE + DALO + Victime de Violence + Réfugié RAR + Association d'insertion
Tours Chanceaux Chambray La Riche	20 % stock = 20% flux	Multi-réservataires avec un droit de priorité de 15 jours	Attribution CALEOL	25% minimum du flux devra contribuer à l'accueil des publics prioritaires (article L. 441-1 du CCH)
Action logement Service	Nb LLS (DS) X durée restante des prêts X rotation Estimation 2024 : 10 % flux	Multi-réservataires avec un droit de priorité de 15 jours	Attribution CALEOL + acceptation	25% minimum du flux devra contribuer à l'accueil des publics prioritaires (article L. 441-1 du CCH)

▪ Dispositions spécifiques pour les programmes neufs

Il est prévu une gestion en stock pour « un tour » pour les programmes neufs, les logements intégreront donc le flux dès leur première remise en location.

La première mise en location d'un programme neuf tiendra compte des contributions apportées par chaque réservataire (garantie d'emprunt, subvention et apport de foncier) dans la limite des seuils réglementaires (30 % pour l'Etat et 20 % pour les collectivités locales).

▪ **Tours Habitat - Dispositions spécifiques pour les mutations**

Tours Habitat gère les attributions de logements au-delà du volume fixé dans le cadre du flux avec les 6 réservataires et enregistre sur son propre contingent **les mutations réalisées** dans l'année (hors flux).

Un minimum de 25 % des attributions contribuera à l'accueil des publics prioritaires (article L. 441-1 du CCH).

Par ailleurs, à défaut de candidats, les logements remis à disposition par les réservataires dans le cadre du flux, sont réintégrés dans le contingent TOURS HABITAT jusqu'au prochain départ du locataire.

Ces droits de réservation confèrent aux réservataires la faculté de proposer des candidats avec un ordre de priorité. La CALEOL se réserve la possibilité de modifier l'ordre de priorité proposé en fonction des objectifs et critères définis dans sa politique d'attribution.

3.2. Les orientations de TOURS HABITAT

Les attributions sont également guidées par les orientations définies par le Conseil d'Administration de TOURS HABITAT et les règles contenues dans son règlement intérieur. Ces orientations intègrent les critères généraux d'attribution et de priorité définis dans le CCH et déclinés dans la CIA et le PDALHPD.

Les orientations d'attribution tiennent compte de la demande de logement exprimée localement, des caractéristiques du patrimoine et de l'occupation du parc.

3.2.1. Favoriser le parcours résidentiel

TOURS HABITAT veille à anticiper les besoins et les attentes de ses locataires et à **favoriser** leur mobilité pour un parcours résidentiel adapté.

Tours Habitat s'attache dans l'instruction des dossiers, à prioriser les demandes de mutations dont la problématique est l'inadéquation entre le logement et les besoins réels du locataire. Une mutation permet non seulement de fidéliser les locataires, d'améliorer la satisfaction, mais aussi de prévenir les situations d'impayés et de mal-être.

Afin de favoriser les mutations internes et le parcours résidentiel de ses locataires, la CALEOL s'engage à :

- Favoriser la mixité sociale
- Adapter la taille du logement à l'évolution de la composition familiale
- Permettre la décohabitation des enfants majeurs du logement de leurs parents tout en veillant à l'équilibre budgétaire des ménages
- Prendre en considération la situation économique et financière du locataire (loyer adapté aux ressources)
- Favoriser l'accès à un logement adapté aux situations de locataires en perte de mobilité quand le maintien dans les lieux ne peut être envisagé par des travaux l'adaptation.

Pour favoriser les parcours résidentiels, TOURS HABITAT attribue environ chaque année :

- 20% des logements aux ménages déjà locataires au sein de son patrimoine et ainsi répondre à l'évolution de leur besoin
- 80% des logements à des demandeurs extérieurs

Concernant les mutations internes, les conditions suivantes devront être respectées :

- Critères prioritaires liés à la situation familiale et économique du locataire :
 - Sous-occupation ou sur-occupation
 - Inadéquation du montant du loyer par rapport aux ressources
 - Inadaptation du logement en cas de perte d'autonomie
 - Toute autre situation nécessitant un changement de logement (victimes de troubles avérés, problèmes techniques...)
- Critères liés à l'occupation du logement
 - Occuper le logement depuis 1 an minimum,
 - Avoir souscrit une assurance habitation
 - Ne pas faire l'objet d'une procédure contentieuse pour troubles de voisinage
 - Etre à jour du règlement de ses loyers et charges ou à défaut couvert par une aide financière. Des exceptions pourront être prises en compte dans le cas où la mutation doit permettre de trouver un logement dont le loyer et charges sont plus en adéquation avec la capacité contributive du ménage
 - Absence d'insectes (punaises de lit, blattes, anthrènes...) dans le logement occupé

Mutations et opérations d'urbanisme spécifiques

Dans le cadre d'opérations d'urbanisme (démolition reconstruction ou réhabilitation) nécessitant le relogement (temporaire ou non) des locataires, les attributions de logements aux locataires des immeubles à démolir ou à réhabiliter sont prioritaires.

Commission de « Mutation à Caractère Social » (MCS)

Tours Habitat a créé en interne une commission de mutations de logement à caractère social qui fonctionne depuis 1995, à travers laquelle le bailleur apporte une attention particulière aux situations de certaines familles pour lesquelles un échange de logement s'avère indispensable.

Il peut s'agir de locataires en sur-occupation, sous-occupation ou en perte de mobilité qui sont accompagnés dans l'accès à un logement plus adapté à leurs capacités financières, à leur composition familiale ou leur situation de santé. Cependant, des réparations ou même des dettes locatives freinent souvent le projet de mutation.

En cas d'impayés de loyer, la Commission recherche alors les solutions les plus adaptées : échelonnement des impayés de loyers, secours FSL, de la CRAM, de la Commission Politique Sociale du Logement de la Ville de Tours, d'Emmaüs ou encore du PASS-Assistance avec Action Logement. Cette procédure permet bien souvent de « remettre à flots » des familles qui, sans ce dispositif, se trouveraient rapidement en procédure de résiliation de bail et d'expulsion.

De plus, pour contribuer à faciliter la mobilité dans le parc de ces locataires en difficulté, une convention de collaboration avec l'Association « les Compagnons Bâisseurs » a été signée en 2008, renouvelée chaque année. Ce partenariat intervient exclusivement sur les quartiers classés au titre des quartiers prioritaires de la politique de la Ville (QPV). Il permet de débloquer des dossiers de mutation en faisant participer les locataires à la rénovation du logement qu'ils quittent.

Dans le cadre du renouvellement de cette convention en 2023, il est convenu que le bailleur prenait en charge la part des travaux locatifs chiffrée lors de la visite-conseil, les matériaux et l'encadrement du chantier assuré par « les Compagnons Bâisseurs ». Un engagement minimal d'une douzaine de logements remis en état par an a été passé avec Tours Métropole Val de Loire, principal financeur de ce dispositif avec le Département d'Indre-et-Loire.

3.2.2. Favoriser la mixité sociale et l'égalité des chances

La recherche de la mixité sociale fait partie des orientations majeures de TOURS HABITAT en complément des critères de priorité définis par la réglementation.

La CALEOL tient compte, pour l'attribution des logements sociaux, de la diversité de la demande constatée localement et cherche à :

- Favoriser l'égalité d'accès au logement des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers
- Permettre aux quartiers « politique de la Ville » de gagner en attractivité et aux autres quartiers de s'ouvrir à l'accueil de nouvelles populations
- Faciliter les rapports entre les différents groupes sociaux

L'ancienneté de la demande est prise en compte afin de permettre l'égalité des chances de l'ensemble des demandeurs.

3.2.3. Prendre en compte les besoins locaux des territoires

TOURS HABITAT cherche à favoriser le dialogue et la concertation avec l'ensemble des acteurs locaux du logement pour répondre aux enjeux de mixité à bonne échelle locale. La connaissance de l'occupation du patrimoine et les échanges avec les partenaires doivent contribuer à l'équilibre des peuplements.

3.2.4. Favoriser l'accueil des publics fragiles – Partenariat local

Tours Habitat inscrit son action en faveur des plus fragiles dans un partenariat local fort et pérenne. A ce titre, Tours Habitat participe à :

- **Commission mensuelle DRE « Sorties de structure d'hébergement et Délais anormalement longs »** initiée et pilotée par la DDCS d'Indre-et-Loire.
- **Comité technique mensuel « Relogement et Accompagnement des Réfugiés »** initié et piloté par la DDCS d'Indre-et-Loire. Tours Habitat est pourvoyeur de logements pour des ménages détenant le statut « réfugiés » qui bénéficient d'un accompagnement spécifique assuré par l'association Entraide et Solidarité.

- **Commission Unique d'Orientation** (CUO–collège bailleur) chargée d'orienter des situations ne relevant pas du logement autonome vers des places d'hébergement ou du logement adapté.
- **Commission d'attribution mensuelle de l'association FICOSIL** chargée d'assurer l'accompagnement des ménages orientés par la CUO (logement adapté) dans des logements mobilisés au sein du parc public et privé.

Par ailleurs, Tours Habitat est signataire depuis 2007 du **Protocole départemental de lutte contre les violences faites aux femmes**.

Tours Habitat s'inscrit dans la perspective de l'insertion par le logement des ménages, souhaitant favoriser leur inclusion dans la société, en les accompagnant dans l'accès au logement.

Dans le cadre de cette orientation, des partenariats ont été instaurés avec diverses associations agréées au titre de l'intermédiation locative : FICOSIL, Entraide et Solidarité, CCAS de la Ville de Tours, Jeunesse et Habitat, SOLIHA, Cordia, Emergence, AEPSM, Emmaüs 100 pour 1...

3.2.5. S'adapter aux besoins spécifiques des locataires

Il s'agit notamment des personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite ou des séniors. TOURS HABITAT cherche à améliorer son parc immobilier en proposant des logements adaptés ou adaptables lors de ses constructions en logements neufs et réhabiliter l'existant afin de satisfaire à la demande des personnes en situation de handicap et/ou à mobilité réduite.

Des travaux d'adaptation personnalisés aux besoins des seniors et des locataires en perte d'autonomie consécutive à leur âge sont mis en œuvre dans le parc existant.

Dans ce cadre, Tours Habitat entretient un partenariat étroit avec les associations **APF France Handicap** et **Le Mai**.

4 - EXAMEN DES DOSSIERS DE CANDIDATURES PAR LA CALEOL

La Commission d'Attribution des Logements et de l'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) est chargée d'attribuer nominativement chaque logement. Elle exerce son rôle dans le respect de la réglementation, de la politique d'attribution définie par le Conseil d'Administration et des contingents/droits éventuellement applicables.

Aucune attribution ne peut être décidée ni aucune candidature examinée si cette dernière n'est pas pourvue d'un numéro unique d'enregistrement.

Les dossiers des candidats sont présentés deux fois par mois.

La présentation des candidats s'appuie sur une fiche récapitulative qui comporte les informations nécessaires à l'examen des dossiers à savoir : la composition du ménage, les ressources, le motif de la demande, les caractéristiques du logement actuellement occupé, l'ancienneté de la demande ...

La Commission d'Attribution des Logements dispose également des caractéristiques principales du logement proposé (collectif ou individuel, adresse, typologie, étage, loyer et charges). Une simulation de l'APL, à laquelle les candidats peuvent prétendre, et le reste à vivre sont également fournis aux membres de la commission. Deux indicateurs permettent de mesurer le risque financier pour le demandeur :

- le taux d'effort [(loyer + charges – aides au logement) / ressources]
- le reste à vivre [(ressources – loyer – charges + aides au logement) / 30 / nombre d'unités de consommation]

La présentation de chaque candidature doit permettre aux membres de la Commission de proposer un logement en adéquation avec la composition du ménage, le degré d'urgence de la demande, la priorité au regard de la situation géographique du logement, la capacité financière tout en respectant les souhaits et attentes du ménage.

Les logements construits ou aménagés en vue d'une occupation par une personne en situation de handicap sont prioritairement attribués à celle-ci ou à défaut à des personnes âgées dont l'état le justifie ou aux ménages les hébergeant.

Pour chaque candidat, la CALEOL prend une décision conformément au règlement intérieur de cette commission.

5 - EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (E.O.L)

5.1. Cadre législatif et règlementaire

Le bailleur examine les conditions d'occupation du logement de ses locataires au sens de l'article L442-5-2 du CCH (disposition prévue par la loi ELAN du 23 novembre 2018).

Le bailleur examine, tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation du logement. Le bailleur transmet à la CALEOL les dossiers des locataires étant dans une des situations suivantes :

- Sur-occupation du logement : « 9m² pour une personne seule, 16m² pour un couple et 9m² / personne supplémentaire, dans la limite de 70m² pour 8 personnes et +)
- Sous-occupation : différence de + 1 entre le nombre de personnes vivant au logement et le nb de pièces habitables
- Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte de mobilité nécessitant l'attribution d'un logement adapté
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement

Si la CALEOL constate que le locataire est bien dans une de ces situations, elle définit les caractéristiques du logement dont il a besoin.

Ensuite, le bailleur, en lien avec le locataire, examine les possibilités d'évolution dans son parcours résidentiel.

5.2. Critères de priorisation et mise en œuvre opérationnelle

L'identification et le traitement des situations « EOL » font l'objet d'une intervention à 3 niveaux :

- Lors des Commissions d'Attribution des Logements (CAL), identification, parmi les dossiers de mutation, des demandeurs relevant d'un des critères « EOL ».
- Les locataires relevant d'un des **critères « EOL » retenus prioritaires par le Conseil d'Administration du 13/10/2021*** n'ayant pas formulé de demande de changement de logement, sont examinés en fin de séance CALEOL après avoir été contactés par le Service Location de Tours Habitat
En cas de validation par les membres de la CALEOL, le Service Location invite le locataire à déposer une demande de mutation pour traitement.
- Priorisation du traitement des demandes de mutation EOL par les conseillers clientèle pour examen en CAL.

* *Rappel des situations à traiter en priorité en fonction des différents critères d'examen :*

- *sur-occupation : ensemble des situations*
- *sous-occupation :*
 - *priorité 1 : traiter les demandes d'échanges déjà enregistrées*
 - *priorité 2 : traiter les situations de sous-occupation accentuées (soit une différence de + 4 entre le nombre d'occupants et le nombre de pièces du logement)*
- *dépassement de plafond*
 - *priorité 1 : traiter les demandes d'échanges en cours*
 - *priorité 2 : traiter les situations occupants un logement PLAI*
- *reconnaissance de handicap*
 - *priorité 1 : ancienneté de la demande*
 - *priorité 2 : en fonction de la nature des besoins*

6 - MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

Toute modification de la présente politique d'attribution sera soumise à l'approbation du Conseil d'Administration.