

---

# Compte-rendu du Conseil d'Administration

---

**Mercredi 27 mars 2024 à 15 h 00**

**► à TOURS HABITAT (salle du Conseil  
d'Administration)**



## Présents

Madame GOBLET, Vice-Présidente de TOURS HABITAT

Madame BA-TALL, Madame BLUTEAU, Monsieur BOILLE, Madame DJABER, Monsieur GRATEAU, Madame JOVENEUX, Monsieur MARTINS, Madame MERCIER, Monsieur MOURABIT, Madame QUINTON, Madame ROCHER, Monsieur THOMAS, et Monsieur VALLET, Administrateurs

## Excusés

Monsieur DENIS, Président de TOURS HABITAT, dont le pouvoir a été attribué à Madame GOBLET,  
Monsieur LECONTE, , dont le pouvoir a été attribué à Monsieur BOILLE  
Monsieur MIRAULT, dont le pouvoir a été attribué à Monsieur GRATEAU  
Madame MOSNIER,

## Absents

Monsieur ARNOULD,  
Monsieur FRANCOIS,

## Participaient également à cette séance

Monsieur SIMON, Directeur Général de TOURS HABITAT  
Monsieur BACLE, Directeur Proximité de TOURS HABITAT  
Madame BARRANGER, Directrice des Ressources Humaines de TOURS HABITAT,  
Madame HOSTACHE, Secrétaire Générale de TOURS HABITAT,  
Madame LOISEAU, Directrice Finances-Comptabilité de TOURS HABITAT,  
Madame ROLLIN, Directrice Développement et Patrimoine de TOURS HABITAT,  
Madame VIVIER, Directrice Gestion Locative de TOURS HABITAT,  
Monsieur LUQUET, Secrétaire Général de la Préfecture d'Indre et Loire,  
Monsieur MAUPERIN, Chef de Service Habitat et Construction à la Direction Départementale des Territoires,  
Madame FROMIAU Sandrine, Secrétaire du CSE de TOURS HABITAT

**Présidence de Madame Aude GOBLET, Vice-Présidente**

# SOMMAIRE

<b>ADMINISTRATION GENERALE</b>	<b>5</b>
1. APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 07 02 2024	6
2. CALENDRIER DES SEANCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS HABITAT	6
3. PRESENTATION DU BILAN DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE (PCL)	6
4. DELEGATION AU DIRECTEUR GENERAL POUR LA SIGNATURE DES CONVENTIONS DE SERVITUDES DE PASSAGE DES RÉSEAUX AU TITRE DE L'ANNÉE 2024	7
<b>FINANCES COMPTABILITE</b>	<b>9</b>
5. CONTRIBUTION AU FONDS DE SOLIDARITE LOGEMENT (FSL)	10
6. ROCHECORBON - RESIDENCE DE LA VALLEE - CONSTRUCTION DE 20 LOGEMENTS INTERMEDIAIRES COLLECTIFS : PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL	11
7. CONCESSION ECOQUARTIER DE MONCONSEIL – BUDGET ANNEXE 2024 : DECISION MODIFICATIVE N°1	17

**GESTION LOCATIVE** **20**

- 8. MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL) 21
- 9. POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS DE TOURS HABITAT 22

**QUESTIONS DIVERSES** **24**

- 10. CHANCEAUX SUR CHOISILLE – RESIDENCE DE LA FUYE : SUPPRESSION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE ET RESEAUX DIVERS 25

**ANNEXES** **26**

# ADMINISTRATION GENERALE

## 1. APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 07 02 2024

(A/101)



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'approuver le compte-rendu du Conseil d'Administration du 7 février 2024, joint en annexe.

## 2. CALENDRIER DES SEANCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS HABITAT

(A/101)

Le Directeur Général rappelle au Conseil d'Administration les dates des séances du 1<sup>er</sup> semestre 2024, à savoir :

> le **Mardi 14 mai 2024 à 16 H 00**

et

> le **Mercredi 19 juin 2024 à 15 H 00.**



Le Conseil d'Administration prend acte de cette information.

## 3. PRESENTATION DU BILAN DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE (PCL)

(G/3)

Le Directeur Général et la Secrétaire Générale rappellent au Conseil d'Administration qu'en application de la Loi n° 86-462 du 23 décembre 1986, un Plan de Concertation Locative (PCL) a été renégocié et signé entre TOURS HABITAT et les Associations de locataires le 12 février 2021, après son adoption par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 10 décembre 2020.

Le PCL couvre l'ensemble des immeubles de l'Office et définit les modalités pratiques de la concertation entre TOURS HABITAT et les Associations de locataires, sur tous les sujets relatifs à la gestion du patrimoine.

Il organise les travaux du Conseil de Concertation Locative (CCL).

Ce PCL qui a une durée de trois ans est renouvelable par tacite reconduction. Arrivé à terme, il a été renouvelé pour 3 ans le 13 février 2024, sur la base d'un bilan, présenté aux Associations de locataires, lors du Conseil de Concertation Locative du 20 février 2024.

Le Directeur Général et la Secrétaire Générale présentent au Conseil d'Administration le bilan du Plan de Concertation Locative, annexé au compte-rendu.

Le Directeur Général remercie les associations représentatives des locataires, au travers des Administrateurs présents, pour les échanges cordiaux et de qualité lors des réunions ; il donne la parole à ces derniers pour échanger sur la tenue des réunions du CCL, en rappelant que les questions abordées doivent rester générales et ne pas concerner des cas particuliers, notamment les problèmes techniques individuels des locataires.

Madame ROCHER évoque certains problèmes techniques que les locataires soumettent aux associations lorsqu'ils ne trouvent pas de réponse auprès de TOURS HABITAT, et qui ont un réel impact sur la vie dans leur logement. Il est donc important de pouvoir aborder ces questions. Lors des réhabilitations également, le retour des locataires doit être entendu pour une prise en compte par TOURS HABITAT, s'agissant en particulier des nouveaux équipements qui doivent être fonctionnels.

Madame DJABER, Administratrice représentant les locataires (CNL), évoque aussi les problèmes techniques rencontrés dans leur logement par des locataires, qui souhaitent obtenir un accompagnement des associations de locataires.

Le Directeur Général rappelle que toute demande technique d'un locataire doit faire l'objet d'une réclamation formulée auprès de TOURS HABITAT, qui dispose de procédures de prise en compte et de suivi, avec l'information du locataire à différentes étapes. Les associations de locataires doivent donc s'assurer, avant de porter la question elles-mêmes devant TOURS HABITAT, que la réclamation a bien été faite par le locataire. Pour ce qui est des réhabilitations, la prise en charge des réclamations est particulière puisqu'elle intègre le fait que les entreprises qui sont intervenues sur le chantier sont redevables d'une garantie de parfait achèvement.



Le Conseil d'Administration prend acte de cette information.

## 4. DELEGATION AU DIRECTEUR GENERAL POUR LA SIGNATURE DES CONVENTIONS DE SERVITUDES DE PASSAGE DES RÉSEAUX AU TITRE DE L'ANNÉE 2024

(C/15 - A/411 – A/15)

Le Directeur Général et la Secrétaire Générale rappellent au Conseil d'Administration que les conventions de servitudes de passage de réseaux de tous types (électricité, gaz, télécom, adduction eau potable, eaux pluviales, eaux usées, réseau de chaleur, fibre...) doivent être signées impérativement avant tous travaux. Or, les concessionnaires fournissent généralement les conventions de servitudes peu de temps avant de réaliser les travaux, entre 15 jours et 2 mois.



Ces servitudes de passage et leurs accessoires concernent les réseaux devant être installés sur le patrimoine de TOURS HABITAT.

Chaque convention de servitudes sera ensuite régularisée par un acte notarié, en vue de sa publication au service de la publicité foncière.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'autoriser le Directeur Général, pour l'année 2024, à :

- signer les conventions créant une servitude de passage de réseaux sur les parcelles de TOURS HABITAT concernées par ce type d'opération, conformément aux demandes de la Direction Développement et Patrimoine,
- signer par la suite, l'acte notarié de convention de servitudes,
- percevoir l'indemnité correspondante.



# FINANCES COMPTABILITE

## 5. CONTRIBUTION AU FONDS DE SOLIDARITE LOGEMENT (FSL)

(G/09)

Le Directeur Général informe le Conseil d'Administration que, par courrier reçu le 8 février 2024, le Conseil Départemental d'Indre et Loire a adressé pour l'exercice 2024 sa demande de contribution annuelle au Fonds de Solidarité Logement (FSL).

Monsieur VALLET, Administrateur représentant les locataires (AFOC), rappelle que lors de la délibération de 2023 sur cette question de la contribution de TOURS HABITAT au FSL, il s'était abstenu, en souhaitant plus de visibilité sur les profils de locataires auxquels sont attribuées les aides du FSL, sachant que tous les locataires, y compris hors du parc social, peuvent solliciter le FSL. L'accès aux aides est trop nébuleux et même si la démarche de solidarité est importante, il conviendrait de s'assurer que la cotisation de TOURS HABITAT n'est pas dévoyée au profit d'autres locataires que ceux de son parc immobilier. Pour les locataires HLM, il est difficile d'obtenir l'aide du FSL ; le plan d'apurement conclu avec le bailleur doit être parfaitement respecté. Monsieur VALLET déclare que pour l'année 2024, il votera contre la contribution de TOURS HABITAT au FSL.

Madame GOBLET, Vice-Présidente, explique que les aides sollicitées par les locataires, soit en direct, soit par l'intermédiaire de travailleurs sociaux, sont analysées en commission et font l'objet d'échanges entre professionnels. Les aides du FSL viennent en complément d'autres dispositifs comme les plans d'apurement ou l'accompagnement social des familles (ASLL : accompagnement social lié au logement).

Madame JOVENEUX témoigne de la mobilisation du FSL par l'Association Jeunesse et Habitat au profit de ses locataires, en indiquant que les aides obtenues peuvent être d'un grand secours, tout comme les dispositifs d'accompagnement individuel.

Le Directeur Général propose qu'une réunion soit organisée avec un représentant du FSL et les Administrateurs de TOURS HABITAT qui se déclareraient intéressés pour obtenir des précisions sur le fonctionnement du FSL.

Le Directeur Général précise que pour l'année 2022, les locataires de TOURS HABITAT ont perçu des aides du FSL, garanties et recours confondus, à hauteur de 95.629 euros. Cette somme est à rapprocher de celle de 42.168 euros sollicitée pour la cotisation de TOURS HABITAT.

▶ Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à la majorité des Administrateurs ayant pris part au vote d'accepter le règlement de cette contribution s'élevant à 3 € par logement géré, ce qui porte la participation de TOURS HABITAT à 42.168 € pour 2024 (même montant par logement depuis 2015).

## 6. ROCHECORBON - RESIDENCE DE LA VALLEE - CONSTRUCTION DE 20 LOGEMENTS INTERMEDIAIRES COLLECTIFS : PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

(Rochecharbon La Vallée C/3 - Rochecharbon La Vallée C/23 )

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable rappellent au Conseil d'Administration que le terrain sur lequel s'inscrit cette opération de construction neuve de 20 logements locatifs sociaux faisait partie initialement de l'ancienne usine de fabrication de matériel médical « Corona Médical ». Il est situé à mi-chemin entre le centre-bourg de Rochecharbon et celui de Parçay-Meslay.

Le programme se compose de 10 Types 4 et 10 Types 5 financés en PLAI (6) et PLS (14 dont 8 réservés pour le Ministère des Armées).

Le dossier de financement de cette opération a été adressé auprès de la Direction Départementale des Territoires en date du 29 août 2018. La décision d'agrément n°20183726100040 a été signée le 14 novembre 2018.

Le prix de revient total et prévisionnel de cette opération s'élève à 4 803 104 €, correspondant au plan de financement prévisionnel établi comme suit :

Subvention ETAT	40 200.00 €
Subvention Tours Métropole Val de Loire	90 000.00 €
Subvention Ministère des Armées	96 000.00 €
Prêt Action Logement 40 ans (TLA-1.75)	21 000.00 €
Prêt Action Logement 30 ans (TLA-1.75)	63 000.00 €
Prêt CDC PLS construction 40 ans (TLA+1.11)	1 196 209.00 €
Prêt CDC PLS foncier 50 ans (TLA+1.11)	528 000.00 €
Prêt CDC PLS complémentaire 40 ans (TLA+1.11)	1 159 513.00 €
Prêt CDC PLAI construction 40 ans (TLA-0.40)	906 873.00 €
Prêt CDC PLAI foncier 50 ans (TLA-0.40)	222 000.00 €
Autofinancement	480 309.00 €
	4 803 104.00 €

De ce fait, pour le financement de cette opération, le Directeur Général est invité à réaliser, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, un Contrat de Prêt composé de 5 Lignes du Prêt pour un montant total de 4 012 595 €, dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

**Ligne 1 du Prêt 1**

<b>Ligne du Prêt :</b>	PLS Construction
<b>Montant :</b>	1 196 209 euros
<b>Durée totale de la Ligne du Prêt :</b> <b>-Durée de la phase de préfinancement:</b> <b>-Durée de la phase d'amortissement :</b> <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement :</i>	40 ans
<b>Périodicité des échéances :</b>	Annuelle
<b>Index :</b>	<b>Livret A</b>
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel :</b>	<b>Taux du Livret A</b> en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + <b>1.11 %</b> Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %
<b>Profil d'amortissement :</b>	▪ <b>Amortissement déduit avec intérêts prioritaires</b>
<b>Modalité de révision :</b>	Double révisabilité (DR)
<b>Taux de progressivité des échéances :</b>	-0.50 %

**Ligne 2 du Prêt 1**

<b>Ligne du Prêt :</b>	PLS Foncier
<b>Montant :</b>	528 000 euros
<b>Durée totale de la Ligne du Prêt :</b>  -Durée de la phase de préfinancement: -Durée de la phase d'amortissement : <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement :</i>	50 ans
<b>Périodicité des échéances :</b>	Annuelle
<b>Index :</b>	<b>Livret A</b>
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel :</b>	<b>Taux du Livret A</b> en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + <b>1.11 %</b> Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %
<b>Profil d'amortissement :</b>	▪ <b>Amortissement déduit avec intérêts prioritaires</b>
<b>Modalité de révision :</b>	Double révisabilité (DR)
<b>Taux de progressivité des échéances :</b>	-0.50 %



**Ligne 3 du Prêt 1**

<b>Ligne du Prêt :</b>	PLS Complémentaire
<b>Montant :</b>	1 159 513 euros
<b>Durée totale de la Ligne du Prêt :</b>  <b>-Durée de la phase de préfinancement:</b> <b>-Durée de la phase d'amortissement :</b> <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement :</i>	40 ans
<b>Périodicité des échéances :</b>	Annuelle
<b>Index :</b>	<b>Livret A</b>
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel :</b>	<b>Taux du Livret A</b> en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + <b>1.11 %</b> Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %
<b>Profil d'amortissement :</b>	▪ <b>Amortissement déduit avec intérêts prioritaires</b>
<b>Modalité de révision :</b>	Double révisabilité (DR)
<b>Taux de progressivité des échéances :</b>	- 0,50 %

**Ligne 4 du prêt 1**

<b>Ligne du Prêt :</b>	PLAI Construction
<b>Montant :</b>	906 873 euros
<b>Durée totale de la Ligne du Prêt :</b>  -Durée de la phase de préfinancement: -Durée de la phase d'amortissement : <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement :</i>	40 ans
<b>Périodicité des échéances :</b>	Annuelle
<b>Index :</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel :</b>	<b>Taux du Livret A</b> en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt – 0.40 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %
<b>Profil d'amortissement :</b>	▪ <b>Amortissement déduit avec intérêts prioritaires</b>
<b>Modalité de révision :</b>	Double révisabilité (DR)
<b>Taux de progressivité des échéances :</b>	-0.50 %

**Ligne 5 du prêt 1**

<b>Ligne du Prêt :</b>	PLAI Foncier
<b>Montant :</b>	222 000 euros
<b>Durée totale de la Ligne du Prêt :</b>  <b>-Durée de la phase de préfinancement:</b> <b>-Durée de la phase d'amortissement :</b> <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement :</i>	50 ans
<b>Périodicité des échéances :</b>	Annuelle
<b>Index :</b>	<b>Livret A</b>
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel :</b>	<b>Taux du Livret A</b> en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt – 0.40 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %
<b>Profil d'amortissement :</b>	▪ <b>Amortissement déduit avec intérêts prioritaires</b>
<b>Modalité de révision :</b>	Double révisabilité (DR)
<b>Taux de progressivité des échéances :</b>	-0.50 %



La Directrice Développement et Patrimoine fait un point sur l'évolution du projet dans sa globalité d'un point de vue technique.

Le Directeur Général précise que le projet prévoit un large espace vert libre au centre, répondant à l'objectif d'insertion dans un environnement naturel.

L'opération étant désormais lancée pour sa partie locative, le développement du PSLA, jusque-là suspendu en raison des prix de construction trop élevés, va être réétudié en espérant atteindre là aussi un équilibre financier.

▶ Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, Mr BOILLE représentant ACTION LOGEMENT ayant exercé son obligation de départ, d'autoriser le Directeur Général, délégué dûment habilité :

- à signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et les demandes de réalisation de fonds auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations,
- à signer seul les contrats de prêt d'ACTION LOGEMENT,
- à solliciter la garantie d'emprunt auprès de Tours Métropole Val de Loire et de la Ville de Rochecorbon.

## 7. CONCESSION ECOQUARTIER DE MONCONSEIL – BUDGET ANNEXE 2024 : DECISION MODIFICATIVE N°1

(Ecoquartier Monconseil C/3)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable rappellent au Conseil d'Administration que, lors de la séance du 12 décembre 2023, a été adopté l'EPRD (budget) annexe « Concession Monconseil », pour l'année 2024.

Toutefois, il est nécessaire de modifier le budget comme suit :

En effet, l'Association Tours Agglo 37 Cyclisme était locataire d'un local situé sur l'Ecoquartier de Monconseil, au 201 Rue du Pas Notre Dame à Tours depuis le 23/07/2014, pour un loyer mensuel de 330 € (révisable chaque année au 1<sup>er</sup> janvier en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction)

L'association a quitté la maison en début d'année 2020 avec une dette de loyer de 12 636.47 €, correspondant aux loyers de janvier 2017 à janvier 2020 et en laissant la maison encombrée de meubles et détrit.

Malgré l'intervention de la Société ATEA (huissier), cette somme n'a pas pu être recouvrée.



De plus, par courrier du 10/06/2022, le Vice-Président de l'Association Veloce Club de Tours indiquait, d'une part, que, lors de la fusion des deux Associations (Veloce Club de Tours et Tours Agglo 37 Cyclisme), cette dette de loyers n'apparaissait pas dans le bilan, et d'autre part, qu'il n'était pas possible pour elle de rembourser cette dette. C'est pourquoi, il sollicitait un recours gracieux relatif à ces impayés de loyers.

Cette demande a été abordée lors d'un Comité de Pilotage de la ZAC en décembre 2023, entre les Services et les élus de la Ville de Tours et TOURS HABITAT, séance au cours de laquelle le recours gracieux a été accepté.

De ce fait, il doit être admis en non-valeurs, le montant 12 636.47 €, ce qui nécessite l'ouverture du compte « 654 » non prévu au budget initial.

Ces régularisations entraînent la passation de la Décision Modificative n°1 présentée ci-dessous :

FONCTIONNEMENT									
		Initial	DM	Budget actualisé			Initial	DM	Budget actualisé
601	achats de terrains (fouilles archéologiques)	80 000	0	80 000	7012	vente de terrains lotis	0	0	0
6031	variation des stocks de terrains			0	7133	variation des stocks de terrains	374 537	0	374 537
6041	achats d'études et de prestations de service-tra	140 000	0	140 000	708	location panneaux publicitaires			0
6042	achats d'études et de prestations de service-ho	154 537		154 537	743	subventions d'exploitation (FNAP)			0
61581	entretien			0	7788	produits divers	0		0
623	publicité	2 000		2 000					0
63512	taxe foncière	10 000		10 000					0
654	Admission en non valeurs		12 637	12 637					
6581	charges diverses	4 000		4 000					0
66116	charges financières sur op d'aménagement	5 161	0	5 161					0
		0		0					
<b>E</b>	<b>excédent</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>D</b>	<b>déficit</b>	<b>21 161</b>	<b>12 637</b>	<b>33 798</b>
	<b>Total</b>	<b>395 698</b>	<b>12 637</b>	<b>408 335</b>		<b>Total</b>	<b>395 698</b>	<b>12 637</b>	<b>408 335</b>
INVESTISSEMENT									
					1315	Participation L311-4	0	0	0
164	remboursement d'emprunt	3 000 000		3 000 000	164	Emprunt	2 500 000		2 500 000
					1688	ICNE	0	0	0
<b>E</b>	<b>Excedent</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>D</b>	<b>déficit</b>	<b>500 000</b>	<b>0</b>	<b>500 000</b>
	<b>Total</b>	<b>3 000 000</b>	<b>0</b>	<b>3 000 000</b>		<b>Total</b>	<b>3 000 000</b>	<b>0</b>	<b>3 000 000</b>
STOCK									
3311	terrains à aménager (terrains)	80 000	0	80 000					
3312	terrains à aménager (travaux)	140 000	0	140 000					
3313	terrains à aménager (honoraires)	152 661		152 661					
3314	terrains à aménager (frais annexes)	1 876		1 876					
<b>E</b>	<b>Excedent</b>			<b>0</b>	<b>D</b>	<b>déficit</b>	<b>374 537</b>	<b>0</b>	<b>374 537</b>
	<b>Total</b>	<b>374 537</b>	<b>0</b>	<b>374 537</b>		<b>Total</b>	<b>374 537</b>	<b>0</b>	<b>374 537</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>3 770 235</b>	<b>12 637</b>	<b>3 782 872</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>3 770 235</b>	<b>12 637</b>	<b>3 782 872</b>

Le Directeur Général explique que l'occupation du local par l'association, même si elle se conclut par une dette de loyers non recouvrée, reste une opération positive dans la mesure où elle a permis d'éviter que celui-ci soit squatté, tout en percevant malgré tout certains loyers. L'admission en non valeur ne vient pas impacter les comptes de TOURS HABITAT puisqu'il s'agit du budget de la concession dont le résultat reviendra à terme à la Ville de TOURS.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à la majorité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'une part, d'admettre en créances irrécouvrables la somme de 12 636.47 € de l'Association Veloce Club de Tours, et d'autre part d'accepter la Décision Modificative n°1 de l'exercice 2024.



# GESTION LOCATIVE

## 8. MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)

(G/03)

Le Directeur Général et la Directrice Gestion Locative précisent au Conseil d'Administration que le règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), qui a été validé lors de la séance du Conseil d'Administration du 7/02/2023, doit faire l'objet d'une modification afin de l'adapter aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L442-5-2 et L 621-2.

C'est pourquoi, les deux articles du règlement intérieur suivants sont modifiés :

- l'article 2.2 apporte une mise en conformité des conditions d'examen des situations d'occupation des logements par les locataires (EOL), les logements situés en QPV n'étant pas exonérés de cet examen.

De plus, les Membres de la CALEOL ont souhaité que les locataires concernés par cet examen soient contactés avant la commission afin de consolider la connaissance de leur situation.

Enfin, conformément à la décision de la Métropole, les logements situés en QPV peuvent bénéficier d'un dépassement de plafonds de 130 % des plafonds PLUS.

- l'article 4 apporte une mise à jour quant au mode de transmission des procès-verbaux des CALEOL. Dorénavant, les PV seront anonymisés et adressés par voie électronique afin de se conformer au RGPD.

La Directrice Gestion Locative explique qu'initialement, le règlement intérieur excluait de l'examen en CALEOL les situations des locataires en QPV, ce qui n'était pas conforme à la réglementation. Pour autant, la Loi Molle garantit bien le maintien dans les lieux de ces locataires, quelle que soit leur situation ; leurs dossiers seront étudiés mais sans que TOURS HABITAT ne puisse leur imposer un changement de logement.

Madame ROCHER souhaite que soit indiqué dans le règlement intérieur, que l'examen de ces situations particulières par la CALEOL ne peut avoir qu'une portée incitative, les locataires en question bénéficiant du droit au maintien des lieux.

A la demande de Madame BA TALL, le Directeur Général précise que les locataires concernés, d'autant plus s'ils sont en situation de vulnérabilité, seront informés et rassurés sur leur droit de garder leur logement ; ils recevront un appel téléphonique en parallèle du courrier qui leur est envoyé.

Madame DJABER, Administratrice représentant les locataires (CNL) insiste sur le caractère inquiétant de la démarche pour certains locataires, d'autant plus si la perspective qui leur est proposée est de changer de quartier, et ce même avec un loyer inférieur.



Madame ROCHER demande que chaque situation d'occupation du parc étudiée en CALEOL, si elle fait l'objet d'une proposition de relogement, respecte bien l'obligation d'identifier un ou des logement(s) dont le loyer est inférieur à celui occupé par le locataire. Et le locataire doit en être informé, comme des aides financières liées au relogement. Passer d'un logement T4 à un logement T3 par exemple peut ne faire baisser le loyer que de façon minime, surtout si le locataire est présent dans son logement depuis longtemps. Les nouvelles propositions faites aux locataires doivent également se situer dans le même quartier.

Sur ce dernier point, le Directeur Général précise que la jurisprudence admet que les propositions de relogements soient faites au-delà du quartier, sur la même commune.

Madame GOBLET, Vice-Présidente, explique que les travaux sur le PLH4 métropolitain ont amené les signataires à se questionner sur l'examen de l'occupation des logements sociaux. L'objectif est d'avoir une démarche équilibrée qui n'inquiète pas les locataires qui disposent du droit au maintien dans les lieux dans les QPV, mais qui soit en même temps incitative.

Le Directeur Général ajoute que TOURS HABITAT respecte le choix des locataires qui souhaitent garder leur grand logement, d'autant que la pression est forte sur les petits logements qui trouvent preneur auprès de nouveaux locataires.

Madame QUINTON explique qu'elle et Monsieur GIRAULT, Président de la CNL, ont eu des échanges sur tous les points qui viennent d'être abordés. La perte du droit au maintien dans les lieux, dans le cadre d'un examen de la situation des locataires en CALEOL, ne concerne ni les locataires des QPV, ni les locataires de plus de 65 ans, ni les locataires porteurs d'un handicap. La CALEOL s'attache donc à regarder la situation des locataires qui ne bénéficient pas de ces exceptions. Pour autant, il peut s'avérer intéressant de travailler un relogement avec un locataire de plus de 65 ans par exemple, si sa quittance devient trop élevée, notamment en raison de l'augmentation des charges locatives. Il convient donc d'être attentif aux locataires qui peuvent être demandeurs d'un relogement même s'ils n'y sont pas obligés.

Madame QUINTON valide le fait que l'ensemble du dispositif soit mieux explicité dans le règlement intérieur de la CALEOL, instance qu'elle préside.



Après échanges, le règlement intérieur de la CALEOL tel que présenté doit faire l'objet de modifications qui seront soumises à la CALEOL pour avis lors d'une prochaine réunion. Le règlement intérieur de la CALEOL sera ensuite de nouveau soumis à l'approbation du Conseil d'Administration. Par conséquent, le vote de cette question est reporté à une date ultérieure.

## 9. POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS DE TOURS HABITAT

(G/03)

Le Directeur Général et la Directrice Gestion Locative indiquent que, conformément à l'article R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration définit les orientations applicables à l'attribution des logements.

Le document précisant la politique d'attribution des logements de TOURS HABITAT, qui a été validé lors de la séance du Conseil d'Administration du 23/03/2022, doit faire l'objet d'une modification, afin d'intégrer les évolutions suivantes :

- l'article 3.1.3 apporte une mise à jour relative à la mise en œuvre de la cotation de la demande de logement social et une actualisation de l'indice de fragilité des résidences du patrimoine de TOURS HABITAT. De plus, les objectifs d'attribution au bénéfice des demandeurs du 1er quartile hors QPV fixés par la CIA sont dorénavant de 25 %.
- l'article 3.1.4 précise les nouvelles modalités de réservation des logements dans le cadre de la gestion en flux, conformément à la Loi ELAN (Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018).
- l'article 5.2 actualise la mise en œuvre opérationnelle de l'examen des situations des locataires dans le cadre de l'EOL conformément au règlement intérieur de la CALEOL.

Le Directeur Général et la Directrice Gestion Locative précisent que la politique d'attribution peut également s'appuyer sur l'indice de fragilité des résidences, un outil développé par TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE qui tient compte des revenus des locataires mais aussi d'autres critères tels que la composition familiale ou la perception de l'APL. Cette approche permet d'affiner les politiques de peuplement et de mieux appréhender les enjeux de mixité sociale.

▶ Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, de valider la politique d'attribution que doit mener la Commission d'Attribution des Logements et de l'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) jointe en annexe, et d'autoriser le Directeur Général à la rendre publique, conformément à l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.



# QUESTIONS DIVERSES



## 10. CHANCEAUX SUR CHOISILLE – RESIDENCE DE LA FUYE : SUPPRESSION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE ET RESEAUX DIVERS

(Chanceaux La Fuye C/15)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine informent le Conseil d'Administration du projet de supprimer une servitude de passage existante sur la Place de la Fuye à Chanceaux-sur-Choisille (37390), propriété de TOURS HABITAT et mentionnée dans l'acte d'achat signé en date du 12 décembre 2017 avec Madame POTTIER.

La nature de cette servitude est décrite ci-après :

*« A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires actuels et successifs un droit de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules et un droit d'usage des places de parking situées sur le fonds servant, sans privatisation desdites places de parking.  
En outre, le propriétaire du fonds servant s'engage à ne pas altérer les réseaux desservant, le cas échéant, le fonds dominant et à permettre l'accès et l'entretien auxdits réseaux (étant précisé que cette servitude s'étend à l'entretien et au maintien, en surplomb, du bloc de climatisation situé à l'angle sud-ouest de la parcelle section ZP, n°100), ainsi qu'il en résulte du plan annexé et de la photographie des lieux, également annexée ».*

Monsieur LAPORTE, Directeur d'Agence GAMBETTA Tours, a informé TOURS HABITAT de l'acquisition du bien de Madame POTTIER. Son projet immobilier ne nécessite pas le maintien de la servitude.

Dans ce sens, Maître DAVY, Notaire de TOURS HABITAT, suivra la rédaction de l'acte avec son confrère, Maître DANJOU, Notaire en charge de l'opération GAMBETTA, aux fins d'éteindre la servitude dans sa totalité, et toutes autres servitudes existantes.

Pour répondre à Monsieur VALLET, Administrateur représentant les locataires (AFOC), La Directrice Développement et Patrimoine précise que le projet de Gambetta aura une hauteur équivalente à l'immeuble de TOURS HABITAT, conforme au PLU applicable sur la commune, et que les logements construits seront mixtes (logements privés et sociaux).





Après examen des caractéristiques de cette suppression de servitude, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'autoriser le Directeur Général à signer l'acte correspondant à cette suppression de servitude avec l'Agence GAMBETTA et à engager, à la charge de TOURS HABITAT, les frais de notaire afférents ainsi que tous frais annexes éventuels.

Cette renonciation à servitude est consentie sans aucune indemnité.

\*\*\*\*\*

L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE,

LA SEANCE EST LEVEE A 16 H 10.

**LE DIRECTEUR GENERAL,  
Grégoire SIMON**



# ANNEXES



---

# BILAN DU PCL 2021-2023

---

▶ 2024





# Le PCL signé le 12 février 2021

---

Un PCL d'une durée de 3 ans, renouvelable

*Le PCL en quelques dates :*

- PCL validé par le Conseil d'Administration le 10 décembre 2020
- PCL signé le 12 février 2021 par les 5 associations représentatives des locataires présentes au CCL et le Directeur Général de TOURS HABITAT :

**AFOC, CLCV, CNL, CSF, INDECOSA-CGT**

- Durée de 3 ans, renouvelable par tacite reconduction
- Bilan tous les trois ans présenté en CCL et en CA



# PCL : la loi applicable

---

**Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière**

## *Article 44 bis*

Les bailleurs des secteurs locatifs mentionnés aux troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 ter sont tenus d'élaborer, avec les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine du bailleur affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation, les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections et les administrateurs élus représentants des locataires, un plan de concertation locative couvrant l'ensemble de leur patrimoine.

Le plan de concertation locative, validé par le conseil d'administration ou le conseil de surveillance du bailleur, définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers de leur patrimoine. Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales, instaure un ou plusieurs conseils de concertation locative dont il peut prévoir la composition et prévoit des moyens matériels attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre. Il prévoit des moyens financiers, au moins égaux à 2 € par logement du patrimoine concerné par le plan et par an, pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative. Ces moyens sont répartis entre les associations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires. L'usage de ces moyens et les modalités de suivi de cet usage sont définis dans le plan de concertation locative. Un bilan annuel de l'utilisation de ces moyens est adressé par les associations bénéficiaires à l'organisme concerné...

Le plan fait l'objet de bilans et de révisions périodiques, dans les conditions qu'il définit, entre les partenaires visés au premier alinéa ci-dessus...



# Les moyens financiers attribués aux associations

---

Un budget alloué à hauteur de 2 euros par logement, réparti au prorata des résultats aux élections des représentants des locataires au CCL

*Les subventions accordées : Indemnités versées durant le PCL 2021/2023*

ASSOCIATIONS	2021	2022	2023	TOTAL
AFOC	6.073,34 €	6.078,32 €	5.376,80 €	<b>17.528,46 €</b>
CLCV	5.268,20 €	5.272,52 €	5.676,60 €	<b>16.217,32 €</b>
CNL	10.143,36 €	10.151,68 €	8.626,80 €	<b>28.921,84 €</b>
CSF	3.924,22 €	3.927,44 €	3.111,20 €	<b>10.962,86 €</b>
INDECOSA-CGT	6.288,88 €	6.294,04 €	8.762,60 €	<b>21.345,52 €</b>
<b>BUDGET TOTAL CCL</b>				<b>94.976,00 €</b>



# BILAN DU PCL de février 2021 à NOVEMBRE 2023

---

**9 réunions sur 3 ans** auxquelles ont participé une quinzaine de représentants des locataires et les Administrateurs locataires. Environ **300 questions** ont été débattues.

L'ordre du jour est bâti conjointement par TOURS HABITAT et les associations, qui sont questionnées deux mois avant chaque réunion (1 mois pour présenter leurs questions)

A chaque réunion sont abordées :

- DIVERSES QUESTIONS TECHNIQUES RÉSIDENCE PAR RÉSIDENCE
- ET DES QUESTIONS D'ORDRE GENERAL LISTEES CI APRES, ANNÉE PAR ANNÉE ...





# BILAN DU PCL de février 2021 à NOVEMBRE 2023

---

*En 2021 :*

- **Le 16 février - 21 questions, dont :** propreté et vie de quartier (Europe – Champs de Mars), ergonomie du site [demandedelogement37.fr](http://demandedelogement37.fr), numérisation des outils de communication des SI, format d'envoi de la quittance de loyer, information des locataires sur les interventions techniques, application de l'accord de vétusté, suivi des Jardins Perchés
- **Le 01 juin - 36 questions, dont :** sécurité et vidéosurveillance des zones sensibles, entretien des espaces verts, respect du règlement intérieur dans les parties communes, stationnement Lamartine, regroupements nocturnes place Anne de Bretagne, charges du réseau câblé, charges d'eau (Couvrat Desvergnés), compte P3 chauffage, température chauffage, vétusté, amiante, accès pompiers, bilan des actions DSU



# BILAN DU PCL de février 2021 à NOVEMBRE 2023

---

*En 2021 :*

- **Le 02 novembre - 31 questions, dont :** renouvellement des demandes d'échanges, santé mentale et troubles de voisinage, protocole femmes victimes de violences, groupe de travail sur la sécurité et les incivilités, réhabilitation Labadie, réhabilitation Couvrat-Desvergnès, sinistre 55 avenue de Gaulle, DAAF



# BILAN DU PCL de février 2021 à NOVEMBRE 2023

---

*En 2022 :*

- **Le 22 février - 39 questions, dont :** nouveaux Administrateurs locataires, plan d'entretien du patrimoine, incidence de la hausse du taux du livret A, suivi des Jardins Perchés, prévisions d'augmentation des charges, cellule de crise, troubles de voisinage et santé mentale, incivilités et dégradations, demandes d'interventions techniques, températures de chauffage, prolifération des rats, antennes 5G, présence de pigeons, accès vigik Intratone
- **Le 31 mai - 26 questions, dont :** financement du PCL, renouvellement de l'accord collectif de location relatif à la récupération des charges des gardiennage (signé le 28 juin 2022 par les associations sauf CNL), fourniture d'énergies et charges, attestation des voisins en cas de troubles de voisinage, réhabilitation Labadie, réhabilitation Couvrat-Desvergues



# BILAN DU PCL de février 2021 à NOVEMBRE 2023

---

*En 2022 :*

- **Le 08 novembre - 46 questions, dont :** hausse des loyers pour 2023, énergies et charges, conditions de signature d'un nouveau bail après résiliation pour impayés, voitures ventouses, stop pub, travaux d'isolation thermique, comportement des entreprises lors des réhabilitations, état des lieux sortant et embellissements faits par le locataire, nuisibles, compostage



# BILAN DU PCL de février 2021 à NOVEMBRE 2023

---

*En 2023 :*

- **Le 28 février - 29 questions, dont :** hausse des loyers 2023, énergies et charges, procédure panne d'ascenseurs, présentation du service DIT, évolution des impayés de loyer, conditions de relogement dans les démolitions NPNRU, squats et incivilités – occupation des halls, affichages dans les halls, évacuation et tri des déchets, enquête de satisfaction sur les travaux d'amélioration de l'habitat, carnet d'information du logement, procédure coupure d'eau, respects des marchés d'entretien des équipements, programme 2023 NPNRU
- **Le 06 juin - 34 questions, dont :** régularisation des charges 2022, évolution des impayés, prime énergie, projets PSLA, entretien des résidences, procédure état des lieux entrant, adaptation des logements au vieillissement et au handicap, réhabilitations, enquête de satisfaction, point NPNRU



# BILAN DU PCL de février 2021 à NOVEMBRE 2023

---

*En 2023 :*

- **Le 07 novembre - 38 questions, dont :** conclusions de la mission d'information sur les dépenses fiscales et budgétaires, charges récupérables, évolution des impayés, nettoyage des résidences, nuisances sonores nocturnes (city stades – halls), loi anti-squat, isolations thermiques, information des locataires sur l'entretien des équipements, température eau chaude, tri des déchets et composteurs, nuisibles, évolution du NPNRU Sanitas

*Sur les 3 années 2021 à 2023 :*

- **On note une part importante de questions techniques**, résidence par résidences, voire de questions individuelles de locataires qui sont à la marge de ce devrait traiter le CCL (rappel en est fait systématiquement aux associations, en indiquant la procédure de prise en charge)
- **Les autres thèmes qui reviennent le plus souvent sont :**
  - Les réhabilitations et les interventions techniques
  - L'entretien des logements / les états des lieux
  - La gestion des espaces communs
  - Les incivilités / la sécurité du patrimoine
  - Les troubles de voisinage / la santé mentale
  - Les charges
  - Les impayés
  - L'information et la communication auprès des locataires
  - La qualité de service / la satisfaction des locataires
  - L'application des accords collectifs (vétusté / charges de gardiennage)
  - L'organisation des missions de TOURS HABITAT
  - Le NPNRU

# RÈGLEMENT INTÉRIEUR

## DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

AR CONTROLE DE LÉGALITÉ : 037-351243078-20240514-CA140524-1-DE  
en date du 15/05/2024 : REFERENCE ACTE : CA140524-1

**Ce règlement a été élaboré conformément aux dispositions des articles L441-2 et R.441-9 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, qui prévoit la création, la composition et le fonctionnement de la Commission chargée de l'attribution des logements et de l'examen de l'occupation des logements locatifs sociaux appartenant et gérés par les organismes.**

**La CALEOL de TOURS HABITAT (O.P.H.) a pour compétence géographique les communes composant la Métropole de Tours et devra respecter les orientations de la politique générale d'attribution des logements définies par le Conseil d'Administration.**

**Le présent règlement intérieur des CALEOL a été validé par le Conseil d'administration de TOURS HABITAT lors de sa séance du 27/03/2024.**

*Article L441 du CCH : L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en oeuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.*

*L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers.*

*Les collectivités territoriales concourent, en fonction de leurs compétences, à la réalisation des objectifs mentionnés aux alinéas précédents.*

*Les bailleurs sociaux attribuent les logements locatifs sociaux dans le cadre des dispositions de la présente section.*

*L'Etat veille au respect des règles d'attribution de logements sociaux.*

### ARTICLE 1 : OBJET DES CALEOL

Les Commissions d'Attribution des Logements et de l'Examen de l'Occupation des Logements ont pour objet :

#### 2.1. Attribution des logements

La commission procède à l'examen de la recevabilité de la demande et l'attribution nominative de chaque logement de TOURS HABITAT mis ou remis en location à partir des dossiers déposés sur le fichier partagé centralisant les demandes exprimées sur le département d'Indre et Loire.



La commission travaille dans le respect des conventions de réservation en flux liant TOURS HABITAT à l'ensemble des partenaires réservataires : service logement des communes où sont localisés les logements attribués, Action Logement Service et la Préfecture d'Indre et Loire.

Elle se prononce également sur les propositions de relogement au sein du parc (mutations), ainsi que sur les glissements de baux au profit des familles occupantes de logement dans le cadre de sous-location.

## 2.2. Examen de l'occupation des logements

Depuis la loi ELAN, et à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, la commission examine périodiquement les conditions d'occupation des logements que le bailleur lui soumet ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage.

AR CONTROLE AINSI LE BAILLEUR EXAMINE, TOUS LES 3 ANS À COMPTER DE LA DATE DE SIGNATURE DU CONTRAT DE LOCATION, LES CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT ET TRANSMET À LA COMMISSION LES DOSSIERS DES LOCATAIRES PRÉSENTANT UNE DES SITUATIONS SUIVANTES :

- **Sur-occupation** du logement (Code de la sécurité sociale : L.542-2 / 9 m<sup>2</sup> pour une personne seule, 16m<sup>2</sup> pour un couple et 9 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire, dans la limite de 70m<sup>2</sup> pour 8 personnes et +),
- **Sous-occupation** (CCH : L.621-2 / nombre de pièces habitables, non compris la cuisine, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale),
- **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 aux personnes présentant un handicap,
- **Dépassement du plafond de ressources** applicable au logement, à l'exception des logements situés en Quartier Prioritaire de la Ville qui, à titre dérogatoire bénéficient d'une autorisation de dépassement de 130% du plafond PLU.

Après avoir été contactés par Tours Habitat, pour une pleine connaissance de leur contexte de vie économique et familiale, la situation des locataires concernés est présentée aux membres de la CALEOL.

La commission définit les caractéristiques du logement adapté à ses besoins, et formule, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires. Cet avis est notifié aux locataires concernés. Elle peut conseiller l'accession sociale dans le cadre d'un parcours résidentiel.

Sur la base de l'avis émis par la commission, le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

## **ARTICLE 2 : COMPOSITION**

Il est constitué, au sein du Conseil d'Administration de TOURS HABITAT (O.P.H.), une Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements composée comme suit :

Membres avec voix délibérative :

- Six (6) membres titulaires et un (1) membre suppléant désignés par le Conseil d'Administration. L'un des membres a la qualité de représentant des locataires, dès lors qu'un membre titulaire est absent, il peut être remplacé par un membre suppléant,
- Le ou la Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou de son ou sa représentant(e). Il ou elle dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix,
- Le ou la représentant(e) de l'Etat dans le département ou de son ou sa représentant(e),
- Le ou la président(e) de Tours Métropole Val de Loire.

Membres avec voix consultative :

- Un représentant des organismes bénéficiant de l'accréditation relative à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L.365-3, en date du 15/05/2024, REFERENCE ACTE : CA140524\_1
- Les réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Les membres de la Commission élisent en son sein, à la majorité absolue, un président. En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé est élu.

En cas d'absence du Président, il faudra procéder à l'élection d'un président de séance.

### ARTICLE 3 : DURÉE DU MANDAT

Elle est fixée à quatre ans, ce qui correspond à la durée du mandat des Administrateurs représentant les locataires.

### ARTICLE 4 : PÉRIODICITÉ DES RÉUNIONS DE LA COMMISSION

Afin de garantir une fluidité maximale dans le traitement des candidatures, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements se réunit une fois par semaine le mardi à 14 h au siège de TOURS HABITAT, 1 rue Maurice Bedel à Tours, selon un calendrier fixé annuellement remis à chaque membre de droit et valant convocation sauf changement. La commission peut augmenter ou diminuer la fréquence de ses séances en cas de besoin ; les modifications éventuellement apportées étant communiquées à chacun.

Par ailleurs, conformément à l'article L441-2 (III dernier alinéa) du CCH, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, peut prendre une forme numérique en réunissant tout ou partie de ses membres à distance.

Lorsque la Commission est organisée de façon dématérialisée, seuls les membres invités ont accès à la visioconférence organisée via l'application TEAMS. Par ailleurs, les procès-verbaux des CALEOL, excluant le nom et données personnelles des candidats, sont adressés par mail. Les décisions sont prises en séance et enregistrées instantanément dans le logiciel Imhoweb dont l'écran de saisie est accessible par l'ensemble des membres de la CALEOL lors de la séance.

Afin de faciliter l'organisation des séances, Tours Habitat offre la possibilité aux membres de participer soit en « présentiel » soit en « distanciel », les outils mis à disposition permettant de gérer les deux cas de figure pour chacune des séances.

## ARTICLE 5 : MODALITES DE FONCTIONNEMENT

Les candidatures sont examinées à partir des dossiers présentés par les différents réservataires, par le Service Location de TOURS HABITAT (O.P.H.) ou émanant de la liste de personnes prioritaires désignées par le Préfet dans le cadre de son droit de réservation, en tenant compte notamment de l'ancienneté et/ou du caractère urgent de la demande.

Conformément à la réglementation en vigueur, les organismes réservataires doivent présenter aux CALEOL au moins trois candidats par logement à attribuer et leur proposer un ordre de préférence d'attribution, sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats. Il est fait exception à cette obligation quand elles examinent les candidatures de personnes désignées par le préfet en application du septième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 (candidats DALO).

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240514-CA140524\_1-DE

La présentation de chaque dossier est réalisée par rétroprojection d'une fiche de synthèse qui donnera aux membres de la CALEOL l'ensemble des informations nécessaires aux délibérations.

Les dossiers de demandes de logements doivent être complets pour permettre de délibérer valablement et doivent respecter la réglementation en vigueur et comprendre, notamment, un numéro unique.

La CALEOL peut déclarer irrecevables des dossiers qui ne respectent pas les conditions d'attribution.

Le Président peut appeler à siéger, à titre consultatif, un représentant du Centre Communal d'Action Sociale ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du Département.

## ARTICLE 6 : QUORUM

La Commission ne peut valablement délibérer que si la moitié au moins des Membres assistent à la séance (3 Membres avec voix délibérative).

Les décisions sont prises à la majorité absolue des membres de la Commission présents.

Les séances ne sont pas publiques.

## ARTICLE 7 : POLITIQUE D'ATTRIBUTION

Le Conseil d'Administration définit les orientations applicables à l'attribution des logements de TOURS HABITAT conformément à l'article L 441-1 du CCH.

Le Conseil d'Administration définit les conditions d'examen de l'occupation des logements.

## ARTICLE 8 : CRITÈRES D'ATTRIBUTION

Le Conseil d'Administration demande que les attributions soient réalisées en tenant compte, dans la mesure du possible, de l'équilibre socio-démographique des groupes.

Il manifeste ainsi son souci de veiller à ce que les populations les plus démunies ne soient pas rejetées ou concentrées dans les mêmes quartiers afin d'éviter les phénomènes de ségrégation et d'exclusion.

Les candidats devront répondre aux conditions de ressources fixées par la réglementation en vigueur. Il est rappelé que les plafonds de ressources des candidats à un logement du secteur aidé par l'Etat sont fixés par circulaire et réactualisés chaque année.

La Commission d'Attribution devra veiller à ce que le loyer proposé soit en adéquation avec les capacités financières du candidat.

## ARTICLE 9 : DÉCISIONS DES CALEOL

Les commissions sont souveraines et délibèrent librement.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240514-CA140524\_1-DE  
en date du 15/05/2024, REPONSE ACIE - CA140524\_1

Elles examinent, au moins trois dossiers pour un même logement sauf :

- en cas d'insuffisance du nombre de candidats,
- lorsqu'elle examine les candidatures de personnes désignées par le Préfet éligibles au titre du droit au logement opposable (DALO), ou encore de personnes victimes de violences conjugales (issues du Protocole Départemental Victimes de Violence),
- dans le cadre des candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article R. 331-25-1 (logements locatifs très sociaux),
- lorsqu'il s'agit d'un glissement de bail,
- dans le cadre d'un relogement lié à un Programme de Renouvellement Urbain.

Les décisions sont prises à la majorité simple des personnes présentes ou représentées ayant voix délibérative.

Rappel des décisions rendues par la Commission d'Attribution (*article R.441-3 du CCH*) :

1. Attribution du logement proposé à un candidat,
2. Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre faite dans les conditions de l'article R.441-10 par le ou les candidats classés devant lui,
3. Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive (dans l'attente de pièces justificatives), lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social par le présent code n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution ; ce type de décision emporte l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution si la condition est remplie dans le délai fixé par la décision d'attribution,
4. Non-attribution au candidat du logement proposé ; cette décision est motivée,

5. Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social. Il en va notamment ainsi :

- En cas d'absence de titre de séjour régulier du demandeur ou de son codemandeur;
- En cas de dépassement des plafonds de ressources permettant d'obtenir un logement social.

La décision d'irrecevabilité doit être notifiée au demandeur par courrier recommandé avec accusé de réception ou tout autre moyen d'attester de la remise et être motivée. TOURS HABITAT procède à la radiation de la demande un mois après cet avertissement.

Un procès-verbal de chaque commission est signé par le Président de séance et par un autre membre de la commission.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240514-CA140524\_1-DE

en date du 15/05/2024. Les procès-verbaux sont conservés par ordre chronologique dans un registre spécial.

## ARTICLE 10 : RGPD - PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

TOURS HABITAT collecte et traite de la donnée à caractère personnel afin de pouvoir instruire les demandes de logement social lors de la Commission Attribution Logement.

Les données personnelles utilisées peuvent être de deux types :

- **Données non-sensibles** telles que des données d'état civil (nom, prénom, adresse etc.), des données financières et économiques (revenus, avis d'imposition etc.), des données relatives à la vie privée (situation matrimoniale, composition du foyer),
- **Données sensibles** relevant de difficultés sociales (endettement, chômage etc.), de mesures judiciaires (condamnation, mesures de sécurité etc.) ou de santé (handicap).

Ces données concernent des demandeurs de logement ou des locataires de TOURS HABITAT. Ces dernières sont utilisées uniquement pour l'instruction de la demande de logement social et la prise de décision d'attribuer ou non un logement. Tout autre usage par les membres de la Commission Attribution Logement de ces données est strictement interdit.

Conformément au Règlement Général à la Protection des Données (RGPD), TOURS HABITAT a instauré des mesures permettant une gestion et une sécurisation adéquates des données à caractère personnel au regard de leur sensibilité. Les membres de la Commission Attribution Logement sont soumis au respect de ces règles, à savoir :

- Obligation de réserve et de discrétion absolue à l'égard des informations
- Il ne peut être fait état auprès de tiers de faits, d'informations ou de documents qui auraient été portés à la connaissance de chaque membre au cours de la commission d'attribution.

Tous les documents qui sont transmis aux membres de la CALEOL et nécessaires à l'analyse des dossiers doivent être conservés et/ou détruits dans le respect du RGPD.

Enfin, en cas de violation des règles décrites dans le présent règlement, de manière accidentelle ou intentionnelle, et entraînant la destruction, la perte, l'altération, la compromission de la confidentialité ou la divulgation non autorisée de données personnelles transmises, TOURS HABITAT ne pourra être, en tout état de cause, tenu responsable des éventuelles conséquences sur les personnes concernées.

TOURS HABITAT s'engage à appliquer le RGPD et à respecter les grands principes de la protection des données des demandeurs et des locataires avec le droit d'accès aux données, le droit à la rectification des données et le droit à l'oubli des données notamment concernant les dettes locatives et/ou troubles antérieurs.

### **ARTICLE 11 : PROCÉDURE PARTICULIÈRE DANS LES CAS D'EXTRÊME URGENCE**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-251243076-20240514-CA140524-1-DE  
La circulaire du 27 mars 1993 prévoit qu'un ménage puisse être accueilli dans un logement, et l'attribution prononcée seulement ultérieurement par la Commission d'Attribution. De telles pratiques ne peuvent rester que tout à fait exceptionnelles mais possibles dans des cas de violences, incendies ou autres sinistres par exemple.

### **ARTICLE 12 : COMPTE-RENDU D'ACTIVITE DES CALEOL**

La CALEOL rend compte de son activité, au moins une fois par an, au Conseil d'administration de TOURS HABITAT.

Chacune communique également au Préfet de département et, pour les parties du parc de logements locatifs sociaux situés dans le ressort de leurs compétences, aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale mentionnés ci-avant et aux maires des communes intéressées, toutes les informations telles que prévues par les articles L. 441-2-5 et R. 441-2-8 et R. 441-2-9 du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article L.441-1 du Code de la construction et de l'habitation, TOURS HABITAT rend publics les conditions dans lesquelles elle procède à la désignation des candidats dont les demandes sont examinées par les Commissions ainsi qu'un bilan annuel, réalisé à l'échelle de la Métropole, des désignations effectuées.

### **ARTICLE 13 : MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR**

Toute modification au présent règlement sera impérativement soumise au Conseil d'Administration pour approbation.

# POLITIQUE

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240514-CA140524\_1-DE  
en date du 15/05/2024 ; REFERENCE ACTE : CA140524\_1

# 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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240514-CA140524\_1-DE  
en date du 15/05/2024 ; REFERENCE ACTE : CA140524\_1

## **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.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240514-CA140524\_1-DE

en date du 15/05/2024 ; REFERENCE ACTE : CA140524\_1

### 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

- 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 logement.

AR CONTROLE DE LEGALITE n° 037-351243076-20240514-CA140524\_1-DE  
 en date du 15/05/2024

### 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	

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240514-CA140524\_1-DE  
en date du 15/05/2024 ; REFERENCE ACTE : CA140524\_1

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<sup>er</sup> 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)*

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240514-CA140524\_1-DE  
en date du 15/05/2024 ; REFERENCE ACTE : CA140524\_1

### 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.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240514-CA140524\_1-DE

en date du 15/05/2024 ; REFERENCE ACTE : CA140524\_1

#### ▪ **Dispositions des 6 conventions de réservation en flux**

Réservataire	Mode transformation stock en flux	Mode orientation	Comptage	Particularités
Préfecture	30% stock = <b>30% flux</b>	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 = <b>20% flux</b>	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 : <b>10 % flux</b>	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 la politique d'attribution.
--

AR CONTRÔLE en date du 15/05/2024 ; REFERENCE ACTE : CA140524\_1

### 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 d'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 date de son 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,...

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240514-CA140524\_1-DE  
 en date du 15/05/2024 ; REFERENCE ACTE : CA140524\_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 : « 9m<sup>2</sup> pour une personne seule, 16m<sup>2</sup> pour un couple et 9m<sup>2</sup> / personne supplémentaire, dans la limite de 70m<sup>2</sup> 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*

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240514-CA140524\_1-DE  
en date du 15/05/2024 ; REFERENCE ACTE : CA140524\_1

## 6 - MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

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