

Règlement intérieur des Commissions d'attribution des logements et d'examen d'occupation des logements (Caleol)



Notre Dame d'Oé – Ancienne Gare ©Benjamin DUBUIS

Préambule :

La Loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique dite « Loi Élan » du 24 novembre 2018 est venue développer de nouveaux dispositifs tels que l'examen triennal des conditions d'occupation des logements, le développement de la cotation de la demande ou encore la gestion en flux des contingents de réservation afin de répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale.

Elle est également venue rappeler que l'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre 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, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social, en facilitant l'accès des personnes handicapées à des logements adaptés et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

ARTICLE 1 – CREATION DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

En vertu des dispositions des articles L. 441-2 et R. 441-9 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), le Conseil d'administration de Val Touraine Habitat du 17 juin 2019 a créé 2 Commissions d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements.

Lorsque l'office dispose de plus de 2 000 logements locatifs sociaux sur le territoire d'un établissement public de coopération intercommunale mentionné au vingtième alinéa de l'article L. 441-1, le conseil d'administration créé, à la demande de cet établissement public ou de cette collectivité, une commission d'attribution compétente sur ce territoire.

ARTICLE 2 – OBJET ET ATTRIBUTIONS DES COMMISSIONS

Les Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements ont pour objet :

2.1 L'attribution des logements

Les Commissions procèdent à l'examen de la recevabilité de la demande et l'attribution nominative des logements de Val Touraine Habitat.

Ces attributions sont effectuées selon la réglementation en vigueur ainsi que la politique et les orientations d'attribution définies par le Conseil d'administration de Val Touraine Habitat.

2.2 L'examen de l'occupation des logements

En vertu de l'article L441-2 du Code du construction et de l'habitation les commissions sont chargées d'examiner tous les 3 ans à compter de la date de signature du bail les conditions d'occupation des logements :

- Situés dans les zones A bis, A et B1 définies par décret en Conseil d'État du 24/06/2019. Val Touraine Habitat est concerné par la zone B1.

- Pour les locataires concernés par l'une des situations suivantes :

1° Sur-occupation (définie à l'article L. 542-2 du code de sécurité sociale) ;

2° Sous-occupation (définie à l'article L. 621-2 du CCH) ;

3° Logement adapté quitté par l'occupant présentant un handicap ;

4° Handicap, perte d'autonomie nécessitant un logement adapté ;

5° Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

Les commissions constateront la situation des locataires concernés et définiront les caractéristiques du logement adéquat.

Leurs avis seront alors notifiés au locataire.

Sur la base de cet avis, le bailleur procédera ensuite avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

ARTICLE 3 – COMPÉTENCE GÉOGRAPHIQUE

La compétence géographique des Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements correspond à l'ensemble du patrimoine géré par Val Touraine Habitat, réparti sur le département d'Indre-et-Loire et les communes d'Authon (Loir-et-Cher) et de Châtillon sur Indre (Indre).

La compétence territoriale des Commissions d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements est la suivante :

- Commission 1: est concerné le patrimoine géré par les agences de Saint-Cyr-sur-Loire, de Joué-lès-Tours et de Saint-Pierre-des-Corps ;
- Commission 2: est concerné le patrimoine géré par les agences d'Amboise, de Chinon et de Loches.

ARTICLE 4 – COMPOSITION (Article R 441-9 du CCH)

Les 2 Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements sont composées chacune de six membres titulaires :

- 1 administrateur désigné au sein de l'organe délibérant du Conseil Départemental ;
- 1 administrateur désigné comme personne qualifiée par le Conseil Départemental ;
- 1 administrateur représentant la Caisse d'Allocations Familiales ;
- 1 administrateur représentant les locataires ;
- 2 salariés de Val Touraine Habitat.

Ces membres, communs aux 2 Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements, sont désignés, pour chaque catégorie d'entre eux, par le Conseil d'administration sur proposition de ses membres.

Un ou plusieurs suppléants sont désignés dans les mêmes conditions pour chaque membre des Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements.

Le représentant des locataires doit satisfaire aux conditions d'éligibilité exigées par ce statut, et notamment être locataire d'un logement du patrimoine de Val Touraine Habitat.

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

Chaque membre des commissions peut être remplacé par son suppléant, dont les conditions de nomination et de révocation sont identiques à celles du membre qu'il remplace.

Conformément à l'article R 441-9 du CCH, les Commissions d'attribution de logements sont donc constituées comme suit :

▪ **Avec voix délibérative :**

- Les six membres (6 titulaires et 6 suppléants) désignés ci-dessus pour les Commissions 1 et 2 ;
- Le Maire de la commune où sont implantés les logements attribués ou son représentant. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix ;
- Le représentant de l'État dans le département ou son représentant ;
- Le Président de l'établissement public de coopération intercommunale mentionné au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1 où sont situés les logements ou de leur représentant.
- Lorsqu'une convention de gérance prévue à l'article L. 442-9 inclut l'attribution de logements, le président de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de l'organisme ayant confié la gérance des immeubles est membre de droit, pour ces logements, de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de l'organisme gérant.

▪ **Avec voix consultative :**

- Le représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3 du CCH, désigné dans les conditions prévues par décret ;
- Les réservataires non-membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Par ailleurs, le Président des Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements peut appeler à siéger, à titre consultatif, un représentant des Centres communaux d'action sociale (CCAS) ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements.

ARTICLE 5 – PRÉSIDENTENCE

Les 6 membres des Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements élisent en leur sein un Président à la majorité absolue. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Le Président est désigné pour la durée du mandat des administrateurs. Le Président est rééligible. Les Commissions d'attribution des logements peuvent désigner un Vice-président qui présidera les séances en cas d'absence du Président.

En cas d'absence ou d'empêchement du Président, les membres des Commissions désigneront, à chaque réunion, un président de séance parmi les membres présents.

ARTICLE 6 – DURÉE

La durée du mandat des membres des Commissions d'attribution des logements est limitée à la durée du mandat des administrateurs représentant les locataires fixée à 4 ans.

ARTICLE 7 – SECRETARIAT

Le secrétariat des Commissions est chargé d'instruire les dossiers en demande d'attribution de logements. Il est composé du Service de la gestion locative de Val Touraine Habitat qui, à ce titre, assiste aux séances.

Les dossiers de candidatures doivent parvenir complets aux agences de Val Touraine Habitat au plus tard 8 jours avant la date des Commission d'attribution des logements. L'ordre du jour sera arrêté au plus tard 24 heures avant le début de chaque séance.

Après chaque séance, il est dressé un procès-verbal qui est signé par le Président de séance et par un autre membre présent. Ces procès-verbaux sont réalisés par le secrétariat et conservés en archive par ordre chronologique.

Le secrétariat établit également le rapport d'activité annuel des Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements soumis au Conseil d'administration.

ARTICLE 8 – CONVOCATION

Les membres à voix délibératives et consultatives des Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements sont convoqués aux séances par le Président des Commissions d'attribution des logements.

Le Président délègue cette mission au secrétariat des Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements.

Une convocation annuelle sera adressée, par tout moyen dès que le calendrier des Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements est arrêté.

Toute modification donnera lieu à l'envoi d'une nouvelle convocation.

En cas d'absence prévue, ils peuvent préalablement aux séances donner toutes recommandations écrites aux Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements.

ARTICLE 9 – DÉLIBÉRATIONS

9.1 Quorum

Les Commissions d'attribution des Logements peuvent valablement délibérer si au moins trois de ces membres ayant voix délibérative sont présents ou représentés, sans qu'il soit besoin que le Préfet, le Président de l'EPCI compétent en matière de PLH, le Maire ou leurs représentants soient présents.

9.2 Fréquence

Les Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements se réunissent au moins 2 fois par mois selon un calendrier défini annuellement.

Chaque Commission peut se réunir aussi souvent que nécessaire à l'initiative du Président de la Commission.

9.3 Modalités de représentation et de vote

La représentation d'un membre titulaire d'une Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements peut être effectuée par son suppléant ou par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre, titulaire ou suppléant de ladite commission et présent lors de la séance.

Chaque membre titulaire ou suppléant d'une Commission ne peut bénéficier que d'un seul pouvoir.

Les membres titulaires et suppléants des Commissions, ont voix délibérative, ainsi que le Préfet ou son représentant ; le Président de l'Établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Programme local de l'habitat s'il réunit les conditions fixées par le onzième alinéa de l'article L. 441-2 ; à défaut, le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant (cf. article 4).

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. La voix du Maire est prépondérante en cas de partage égal des voix si le Président de l'Établissement public de coopération intercommunale n'en dispose pas.

9.4 Dématérialisation des commissions

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

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

Une feuille de présence mentionnant les membres convoqués et leur localisation géographique sera signée par les membres participants.

ARTICLE 10 – RÈGLES DE PRÉSENTATION DES DOSSIERS

Les dossiers sont présentés durant les séances par un salarié de Val Touraine Habitat.

Cette présentation est réalisée par rétroprojection d'une fiche de synthèse pour chaque dossier qui donnera aux membres des Commissions d'attribution des logements 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 d'enregistrement départemental.

Les Commissions d'attribution des logements peuvent déclarer irrecevables des dossiers qui n'auraient pu être instruits correctement faute de renseignements suffisants ou clairement établis.

Conformément à la réglementation en vigueur, les organismes réservataires doivent présenter aux Commissions d'attribution des logements 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. Dans cette hypothèse, les réservataires doivent mentionner expressément à Val Touraine Habitat l'impossibilité de présenter trois candidatures.

ARTICLE 11 – DECISION DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

11.1 Décisions pour une attribution

Les Commissions sont souveraines et délibèrent librement.

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

Par ailleurs, dans les territoires pour lesquels un système de cotation est établi, il 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.

Conformément à l'article R 441-3 du Code de la construction et de l'habitation, les Commissions d'attribution prennent pour chaque candidat l'une des décisions suivantes :

- **Attribution du logement proposé à un candidat ;**
- **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 ;
- **Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive,** lorsqu'une pièce justificative, relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R. 441-2-4-1, est manquante 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 fourniture de la pièce dans le délai fixé par la décision d'attribution ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social du candidat ;

- **Non-attribution au candidat du logement proposé ;**
- **Rejet pour irrecevabilité de la demande** au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social, prononcée par la commission d'attribution d'un organisme bailleur ; l'organisme bailleur, après en avoir avisé l'intéressé, procède à la radiation un mois après cet avertissement.

11.2 Voies de recours

Une décision de la Commission d'attribution peut être contestée par les personnes intéressées :

- **par recours gracieux** auprès de l'auteur de la décision dans un délai de deux mois à partir de la notification de la décision ;
- **par recours contentieux auprès du Tribunal administratif compétent, suite à un recours gracieux** soit dans un délai de deux mois en cas de rejet de la demande, soit dans un délai de deux mois en cas d'absence de réponse au terme de deux mois, le silence valant rejet implicite ;
- **directement par recours contentieux auprès du Tribunal administratif** compétent dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision.

Les recours gracieux sont examinés en séance. Une fiche synthétique reprenant la décision contestée, le logement sur lequel était proposé le ménage, sa situation au moment de l'examen par la Caleol, ainsi que les termes du recours, est présentée en séance. Outre ces informations, et afin de permettre aux commissions d'examiner le recours dans son contexte, les informations relatives à la situation des ménages présentés sur le même logement sont mises à disposition des Caleol.

La décision des Caleol peuvent être soit défavorables, avec maintien de leur décision initiale, soit favorables, avec réexamen de la situation du demandeur, sur le même logement ou à défaut de possibilité, sur un autre logement adapté.

La décision des Caleol est notifiée par courrier au requérant.

11.3 Avis suite à un examen des conditions d'occupation du logement

Les commissions formulent des avis sur les situations entrant dans le champ de l'article L442-5-2 du CCH. Elles peuvent conseiller l'accès sociale dans le cadre du parcours résidentiel. Son avis est notifié aux locataires concernés.

ARTICLE 12 – MESURES D'URGENCE

A titre exceptionnel justifié par un motif d'urgence extrême, le Président des commissions ou à défaut le Directeur général, peut décider d'organiser l'accueil d'une personne ou d'une famille dans le logement.

Le caractère d'urgence est apprécié par le Président dans le respect des dispositions légales et réglementaires des conditions d'attribution d'un logement.

Les commissions prononcent ultérieurement l'attribution du logement.

ARTICLE 13 – POLITIQUE D'ATTRIBUTION

Le Conseil d'administration définit les orientations applicables à l'attribution des logements de Val Touraine Habitat conformément à l'article L 441-1 du CCH. Elles sont annexées au présent règlement intérieur (annexe 1).

Les Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements appliquent la politique d'attribution définie par le Conseil d'administration.

ARTICLE 14 – COMPTE-RENDU D'ACTIVITÉ DES DESIGNATIONS ET ATTRIBUTIONS

Les Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements rendent compte de leur activité, au moins une fois par an, au Conseil d'administration de Val Touraine Habitat.

Les réservataires de logements sociaux et les bailleurs rendent publics les conditions dans lesquelles ils procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont examinées par les commissions mentionnées à l'article L. 441-2, ainsi qu'un bilan annuel, réalisé à l'échelle départementale, **des désignations qu'ils ont effectuées.**

Dans des conditions précisées par le décret prévu à l'article [L. 441-2-6](#), les bailleurs sociaux rendent compte, une fois par an, **de l'attribution des logements locatifs** sociaux au représentant de l'État dans le 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 à l'article [L. 441-1-1](#) et aux Maires des communes intéressées.

ARTICLE 15 – CONFIDENTIALITÉ

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, toutes les personnes appelées à siéger aux réunions d'une Commission d'attribution des logements sont tenues à une obligation de confidentialité et de discrétion à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance.

ARTICLE 16 – PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Conformément à la loi "Informatique et libertés" du 6 janvier 1978 modifiée et au Règlement Européen à la protection des données (UE) n°2016/679 DU 27 avril 2016 relatif à la protection des données à caractère personnel, Val Touraine Habitat, en qualité de responsable de traitement, doit sécuriser l'accès et l'utilisation des données à caractère personnel traitées lors des Caleol physiques ou dématérialisées.

Val Touraine Habitat dispose d'une Politique de protection des données consultable sur son site internet www.valtourainehabitat.fr.

Compte-tenu du caractère nominatif des demandes examinées et des attributions, toutes personnes appelées à assister aux réunions des Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements sont tenues à la discrétion quant aux informations portées à leur connaissance et au contenu des débats échangés pendant les sessions.

Aucun document nominatif ne peut être conserve par les membres des Commissions en dehors des sessions des Commissions.

ARTICLE 17 – ADOPTION DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Le règlement intérieur des Commissions d'attribution des logements s'applique à compter de son adoption par le Conseil d'administration.

Le présent règlement intérieur a été approuvé par le Conseil d'administration en date du 11 décembre 2023.

La délibération du Conseil d'administration adoptant le règlement intérieur est annexée aux présentes (annexe 2).

ANNEXES

I. Politique d'attribution des logements de Val Touraine Habitat

II. Délibération du Conseil d'administration adoptant le règlement intérieur

Annexe 1 | Politique d'attribution de Val Touraine Habitat

ARTICLE 1 – MODALITÉS D'EXAMEN DES DOSSIERS

Les Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements appliquent les critères et orientations d'attribution définis par le Conseil d'administration.

Les critères et orientations d'attribution de l'organisme ont été approuvés par délibération du Conseil d'administration en date du 11 décembre 2023.

En conséquence, elles prennent en compte les éléments suivants pour fonder leur décision :

SECTION A – CONDITIONS D'EXAMEN

L'examen des dossiers ne sera réalisé que sous réserve du respect des conditions réglementaires d'accès au logement locatif social énoncées à l'article R.441-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

I. Respect des plafonds de ressources

Les Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements attribueront les logements aux personnes dont les ressources sont inférieures ou égales aux plafonds de ressources fixés par la réglementation en vigueur, sauf dérogation réglementaire.

Le dépassement des plafonds est un motif d'irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social.

II. Identité et respect de la régularité du séjour en France

Les Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements doivent être en mesure d'apprécier l'identité et la régularité du séjour en France du demandeur, en veillant au respect de la réglementation en vigueur, en particulier au regard de l'arrêté du 29 mai 2019 fixant la liste des titres de séjour prévue au 1° de l'article R. 441-1 du code de la construction et de l'habitation.

L'absence de pièce justifiant de l'identité ou de la régularité du séjour en France est un motif de rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social.

III. Prise en compte du statut de propriétaire

Les Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements peuvent attribuer un logement à une personne propriétaire, si l'analyse de sa situation le justifie.

L'article L441-2-2 du CCH précise à cet égard que le fait pour l'un des membres du ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé peut constituer un motif de refus pour l'obtention d'un logement social.

SECTION B – CRITÈRES D'EXAMEN

I. Prise en compte du motif de la demande

Les Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements tiennent compte du ou des motifs de la demande.

II. Prise en compte de l'ancienneté de la demande

Les Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements prennent en considération l'ancienneté de la demande.

III. Prise en compte de l'adéquation entre le logement et la composition familiale

Les Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements veillent, dans l'intérêt général, à loger le plus grand nombre de personnes.

Ainsi, la priorité est donnée aux candidats dont la composition familiale correspond le mieux au type de logement à attribuer, selon les considérations suivantes :

Composition familiale	Typologie correspondante
Personne seule	Type 1 à Type 2
2 personnes sans personne à charge	Type 1 à Type 3
2 personnes avec 1 personne à charge ou 1 personne avec 2 personnes à charge	Type 3 à Type 4
2 personnes avec 2 personnes à charge	Type 3 à Type 5
2 personnes avec 3 personnes à charge et plus ou 1 personne avec 3 personnes à charges et plus	A partir de Type 4

Il est précisé que l'article L621-2 du CCH définit la sous-occupation.

IV. Prise en compte des capacités à payer le loyer et les charges « taux d'effort »

Les Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements tiennent compte de la nature et des montants des revenus du demandeur.

Les Commissions analysent, en fonction du coût du logement proposé, les futures capacités du demandeur à s'acquitter du paiement de son loyer.

Pour ce faire, il est tenu compte :

- **Du taux d'effort du ménage**, c'est-à-dire du niveau des ressources qu'il consacre aux dépenses de logement par rapport à l'ensemble de ses ressources.

Conformément à l'arrêté du 10 mars 2011 fixant les modalités de calcul du taux d'effort, celui-ci s'entend comme le montant du loyer et des charges de logements diminué, le cas échéant, de l'Aide Personnalisée au Logement, divisé par la somme des ressources du ménage ;

- **Du reste pour vivre** calculé de la façon suivante : $[(\text{Somme des ressources mensuelles} - \text{autres charges} - (\text{loyer} + \text{loyers annexes} + \text{charges} - \text{APL})) / 30 / \text{nombre unités de consommation (selon l'INSEE)}]$.

Lorsque les consommations d'eau et de chauffage sont individualisées, un forfait tenant compte de la taille du logement est intégré au calcul du taux d'effort au titre des charges.

V. Prise en compte du comportement du demandeur

Les Commissions d'attributions des logements et d'examen de l'occupation des logements prennent en considération les comportements du demandeur notamment :

- Le respect des obligations découlant du bail ;
- Le respect de l'usage des lieux ;
- L'absence de contentieux en cours ;
- L'absence de troubles de voisinages ;
- Le paiement régulier et à jour des loyers, ainsi que le bon usage et entretien du logement.

VI. Prise en compte des objectifs de la loi Égalité et Citoyenneté

Les Commissions prennent en compte le principe selon lequel toutes les catégories de ménages qui demandent un logement social doivent bénéficier d'une « égalité des chances » pour accéder à tous les secteurs géographiques dans lequel le parc social est présent.

Pour appliquer ce principe issu de la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, les Commissions veillent notamment au respect de deux mesures destinées à encadrer les attributions :

- 25 % des attributions réalisées hors des quartiers en politique de la ville (QPV) et suivies de baux signés devront bénéficier à des ménages appartenant au 1^{er} quartile des demandeurs ainsi qu'aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;

- 50 % des attributions en QPV seront destinées aux ménages des trois autres quartiles des demandeurs.

Un troisième principe vise également au respect d'un objectif de 25 % d'attributions sur les contingents de chaque réservataire (y compris Action logement) aux bénéficiaires des ménages reconnus DALO et à défaut aux ménages prioritaires.

VII. Cotation de la demande de logement

La loi ELAN a introduit la notion de la cotation dans le cadre de l'examen des candidatures présentées lors de la commission d'attribution. Le législateur apporte en cette nouveauté un outil d'aide à la prise de décision, tant dans la désignation de la candidature que dans l'attribution d'un logement social.

La cotation permet d'attribuer un nombre de points à la candidature selon plusieurs critères préalablement actés par les EPCI. Les critères prennent en compte les caractéristiques du demandeur, le motif de la demande de logement et l'ancienneté de la demande. Selon les priorités locales, il est possible que d'autres critères soient pris en compte que ceux précédemment cités.

La loi ELAN fixe la date de mise en place de la cotation au 1^{er} septembre 2021 et son application se doit d'être uniforme pour toutes les demandes de logement social sur le territoire de l'EPCI, tous bailleurs confondus.

Actuellement, la cotation est effective depuis 2023 pour l'ensemble des EPCI ayant une Conférence Intercommunale du Logement créée, soit TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE, VAL D'AMBOISE et TOURAINE-EST VALLÉE.

VIII. Prise en compte des objectifs du Label Habitat Senior Services®

L'organisme a décidé de mettre en œuvre le Label Habitat Senior Services® pour certains de ses logements de type 1, 2 ou 3 situés à des étages accessibles facilement, et comportant des aménagements spécifiques destinés au maintien à domicile des personnes qui vieillissent.

Le principe est d'attribuer en priorité aux séniors de plus de 60 ans, les logements ayant reçus des travaux HSS®. Il est admis qu'à défaut de présentation d'un sénior, le logement peut être attribué à une personne de moins de 60 ans.

IX. Prise en compte des objectifs d'attribution au bénéfice des sapeurs-pompier volontaires

Pour augmenter la disponibilité des sapeurs-pompier, Le décret du 28 mars 2023 permet de valoriser l'engagement des sapeurs-pompier volontaires.

Cette disponibilité se conçoit à travers le logement, lequel ne doit pas être trop éloigné du centre de secours.

Les sapeurs-pompier qui postuleront devront en premier lieu être éligibles au logement social. Leur engagement leur confère une labellisation qui les place sur la liste des publics prioritaires.

ARTICLE 2 – DEMANDES DE MUTATION OU D'ÉCHANGE

SECTION A – CONDITIONS D'EXAMEN

Les Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements veillent à favoriser le parcours résidentiel des locataires de Val Touraine Habitat, lorsque les demandes de mutation ou d'échange sont légitimes et justifiées, et prioritairement lorsqu'il s'agit :

- De sur-occupation (logement devenu trop petit) ;
- De sous-occupation (logement devenu trop grand) ;
- D'une diminution importante des revenus ne permettant plus le paiement des loyers et/ou en vue de la réduction d'une dette locative (logement devenu trop cher) ;
- De l'existence d'une situation de violence familiale ;
- De l'existence d'une situation de handicap ou de problème de santé ;
- De l'existence d'une situation de vieillissement ;
- D'un rapprochement du lieu de travail.

SECTION B – CRITÈRES D'EXAMEN

Pour répondre aux demandes de mutation et d'échange, les Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements tiennent compte de l'ensemble des conditions et critères d'attribution énoncés à l'article 1 de la présente annexe.

En sus, elles vérifieront notamment que :

- Les demandeurs sont locataires de Val Touraine Habitat depuis au moins 18 mois ;
- Le paiement des loyers est à jour et régulier ;
- Le demandeur n'est pas à l'origine de troubles de voisinage ;
- Le logement est correctement entretenu ;

L'état du logement devra être attesté par une visite conseil réalisée par les services de Val Touraine Habitat. Le locataire permutant, en cas d'échange de logement, accepte celui de l'autre locataire dans l'état où il se trouve et inversement.

ARTICLE 3 – ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'ATTRIBUTION

En complément des conditions et critères d'attribution définis par le Code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'administration fixe des orientations générales d'attributions auxquelles doivent se reporter les Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements.

Ainsi, tout refus non justifié par le demandeur d'une proposition de logement correspondant à ses besoins pourra faire perdre à sa demande son caractère prioritaire.

Pour les ménages les plus fragiles, notamment ceux en situation de grande précarité financière ou de marginalisation, les Commissions d'attribution des logements peuvent attribuer en priorité les logements aux demandeurs disposant d'un projet professionnel ou démontrant une volonté de réinsertion.

Elles peuvent aussi convenir d'une attribution de logement à un demandeur dont le taux d'effort est supérieur si le reste à vivre, c'est-à-dire la part des ressources restant au ménage après déduction de celles affectées au logement, est suffisante pour lui permettre de subvenir à ses besoins.

Enfin, les Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements peuvent décider de ne pas attribuer de logement si Val Touraine Habitat risque de connaître des impayés et/ou des troubles de voisinage. Ces non-attributions seront motivées et devront s'appuyer sur des faits probants.

ARTICLE 4 – SOUVERAINETÉ

Comme indiqué à l'article 11 du présent règlement intérieur, les Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements sont souveraines dans l'instruction des demandes et dans leur prise de décisions.

Par ailleurs, les règles et orientations d'attributions précitées ne peuvent prétendre résoudre la diversité des situations rencontrées.

Par conséquent, les Commissions peuvent adapter leurs décisions aux situations spécifiques nécessitant des réponses particulières.

