AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20230207-CA070223_8-DE
en date du 08/02/2023 ; REFERENCE ACTE : CA070223_8

TOURSHABITAT
OPH de Tours Métropole Val de Loire

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

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 7 Février 2023.

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 liant TOURS HABITAT à l'ensemble des partenaires réservataires : service logement des communes où sont localisés les logements attribués, Action Logement et la Préfecture d'Indre et Loire notamment.
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 1er 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.
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 / 9m² pour une personne seule, 16m² pour un couple et 9m² par personne supplémentaire, dans la limite de 70m² 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), à l'exception des logements situés en Quartier Prioritaire de la Ville, des locataires de plus de 65 ans, des locataires handicapés (ou personne à charge) et des locataires en perte d'autonomie physique ou psychique (ou personnes à charge) ;

- **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, des locataires de plus de 65 ans et des locataires handicapés (ou personne à charge).

Si la commission constate que le locataire est bien dans une de ces situations, elle définit les caractéristiques du logement adapté à ses besoins.
Elle 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, dont l'un a la qualité de représentant des locataires, et un (1) membre suppléant désignés par le Conseil d'Administration. Le membre suppléant assure uniquement le remplacement du membre titulaire représentant des locataires ;
- 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'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L.365-3 ;
- 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 14h 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 sont adressés via une plateforme de transfert de données mise à disposition par Tours Habitat, accessible uniquement par mot de passe. 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).

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.

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 règlementaires 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.
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 entrainant 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

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.