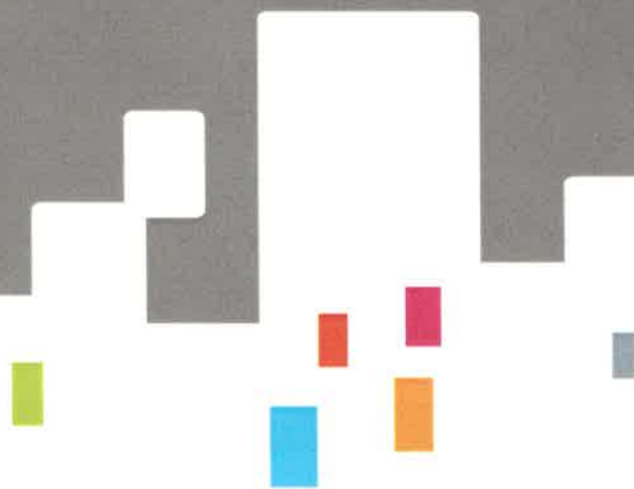

Compte-rendu du Conseil d'Administration

Mardi 14 mai 2024 à 16 h 00
▶ **à TOURS HABITAT (salle du Conseil
d'Administration)**



Présents

Madame GOBLET, Vice-Présidente de TOURS HABITAT

Madame BA-TALL, Monsieur BOILLE, Monsieur CHANDENIER, Madame DJABER, Monsieur GRATEAU, Madame LEMAURE, Monsieur MARTINS, Madame MERCIER, Monsieur MIRAULT, Monsieur MOURABIT, Madame QUINTON, Madame ROCHER, et Monsieur VALLET, Administrateurs

Excusés

Madame BLUTEAU, qui avait donné pouvoir à Madame BA-TALL,
Monsieur DENIS, Président de TOURS HABITAT, dont le pouvoir a été attribué à Madame GOBLET,
Monsieur FRANCOIS,
Madame JOVENEUX, dont le pouvoir a été attribué à Monsieur BOILLE
Monsieur THOMAS, qui avait donné pouvoir à Madame ROCHER

Madame BARRANGER, Directrice des Ressources Humaines de TOURS HABITAT,
Madame FROMIAU Sandrine, Secrétaire du CSE de TOURS HABITAT

Absents

Monsieur ARNOULD,
Monsieur LECONTE,
Madame MOSNIER,

Participaient également à cette séance

Monsieur SIMON, Directeur Général de TOURS HABITAT
Monsieur BACLE, Directeur Proximité 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 VIEILLERIBIERE, Chef du Pôle SPuRLo à la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités d'Indre-et-Loire,
Madame JEANDROT, Cheffe de l'Unité PHRU à la Direction Départementale des Territoires,

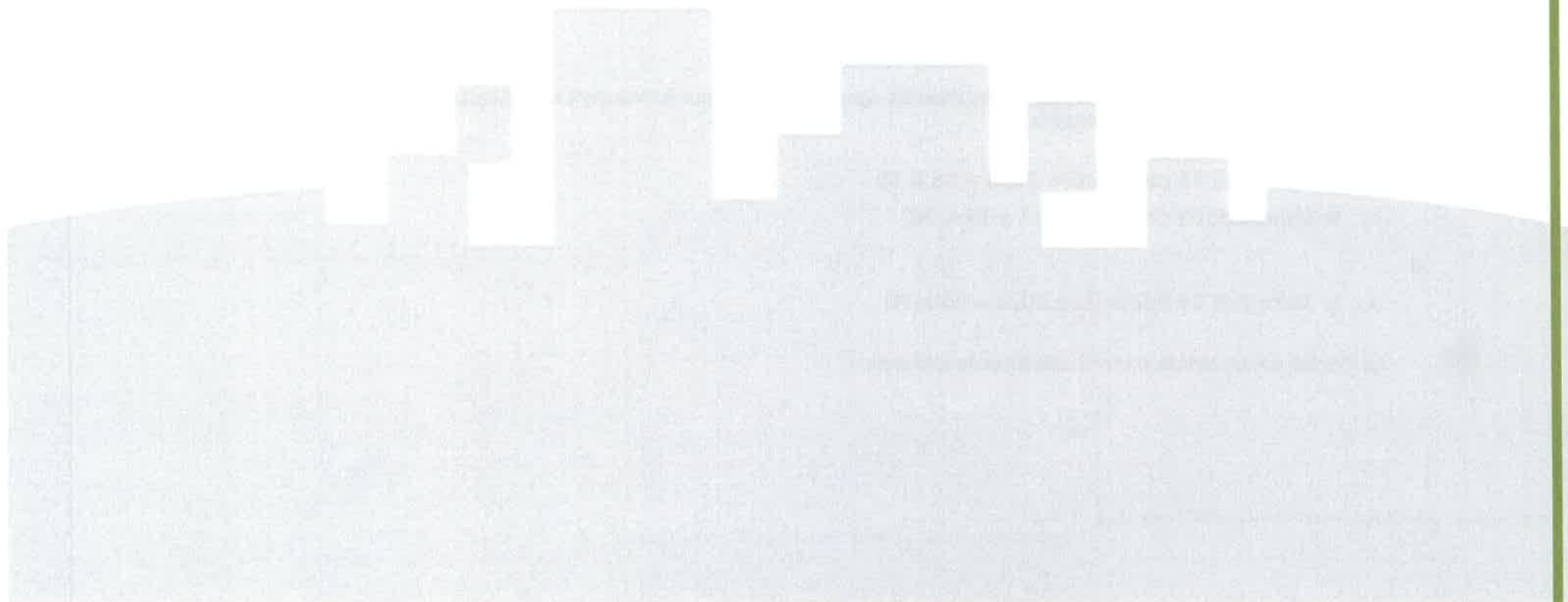
Présidence de Madame Aude GOBLET, Vice-Présidente

SOMMAIRE

ADMINISTRATION GENERALE	5
1. APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 27/03/2024	6
2. CALENDRIER DES SEANCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS HABITAT	6
3. MODIFICATION AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS HABITAT (OPH) : DESIGNATION DE MADAME ELISABETH LEMAURE, ADMINISTRATRICE REPRESENTANT LES PERSONNALITES QUALIFIEES, EN TANT QU'ELUE, EN REMPLACEMENT DE MADAME RABIA BOUAKKAZ	7
4. MODIFICATION AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS HABITAT (OPH) : DESIGNATION DE MONSIEUR JACQUES CHANDENIER, ADMINISTRATEUR REPRESENTANT LES PERSONNALITES QUALIFIEES, EN TANT QU'ELU, EN REMPLACEMENT DE MONSIEUR PIERRE COMMANDEUR	7
5. FORMATION DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)	8
6. 84EME CONGRES HLM DU 24 AU 26 SEPTEMBRE 2024 A MONTPELLIER: REPRESENTATION DE TOURS HABITAT	10
FINANCES COMPTABILITE	11
7. PARCAY MESLAY – LA LOGERIE SITUEE RUE DE LA THIBAUDIERE – VEFA NEXITY- CONSTRUCTION DE 4 LOGEMENTS INDIVIDUELS POUR L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE : PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL	12

DEVELOPPEMENT PATRIMOINE	14
8. TOURS – SANITAS - PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN : POINT D'AVANCEMENT SUR LE PROJET	15
9. TOURS – LES CASERNES – ACQUISITIONS EN VEFA AUPRES DU PROMOTEUR GA SMART BUILDING	17
10. MODIFICATION DE LA PROGRAMMATION 2024 DES AIDES A LA PIERRE : INFORMATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	20
GESTION LOCATIVE	23
11. MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)	24
ANNEXES	25

ADMINISTRATION GENERALE



1. APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 27/03/2024

(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 27 mars 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 que la prochaine séance est prévue le **Mercredi 19 juin 2024 à 15 H 00.**

L'Ordre du Jour de cette séance comportera, entre autres, la présentation du rapport d'activité et le vote du compte administratif et financier de TOURS HABITAT pour l'exercice 2023.

Par ailleurs, le Directeur Général informe que, en accord avec les agendas de Monsieur le Président et de Madame la Vice-Présidente, les dates des séances du 2^{ème} semestre 2024 sont les suivantes :

- > le **Mercredi 18 septembre 2024 à 15 h 00**
- > le **Mercredi 23 octobre 2024 à 15 h 00**

et

- > le **Mercredi 11 décembre 2024 à 15 h 00**



Le Conseil d'Administration prend acte de cette information.

3. MODIFICATION AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS HABITAT (OPH) : DESIGNATION DE MADAME ELISABETH LEMAURE, ADMINISTRATRICE REPRESENTANT LES PERSONNALITES QUALIFIEES, EN TANT QU'ELUE, EN REMPLACEMENT DE MADAME RABIA BOUAKKAZ

(A/13 – A/10)

Le Directeur Général et la Secrétaire Générale indiquent au Conseil d'Administration que Madame Rabia BOUAKKAZ, Administratrice représentant les Personnalités Qualifiées, en tant qu'Elue d'une collectivité autre que la Métropole, avait fait connaître son souhait de cesser ses fonctions d'Administratrice.

Conformément à l'article R421-5 II 1° du Code de la Construction et de l'Habitation, TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, Collectivité de Rattachement de TOURS HABITAT, a désigné Madame Elisabeth LEMAURE, Administratrice représentant les personnalités qualifiées en matière d'urbanisme, de logement, d'environnement et de financement de ces politiques, ou en matière d'affaires sociales, en tant qu'Elue d'une autre collectivité que la Métropole, par délibération du Conseil Métropolitain en date du 25 mars 2024.

La désignation de Madame Elisabeth LEMAURE prend effet à compter du 25 mars 2024.

En application de l'article R.421-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, cette décision est valable pour la durée du mandat restant à courir.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'autoriser le Directeur Général à engager les démarches nécessaires auprès du Greffe du Tribunal de Commerce pour officialiser cette situation.

4. MODIFICATION AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOURS HABITAT (OPH) : DESIGNATION DE MONSIEUR JACQUES CHANDENIER, ADMINISTRATEUR REPRESENTANT LES PERSONNALITES QUALIFIEES, EN TANT QU'ELU, EN REMPLACEMENT DE MONSIEUR PIERRE COMMANDEUR

(A/13 – A/10)

Le Directeur Général et la Secrétaire Générale indiquent au Conseil d'Administration que Monsieur Pierre COMMANDEUR, Administrateur représentant les Personnalités Qualifiées, en tant qu'Elu d'une collectivité autre que la Métropole, avait fait connaître son souhait de cesser ses fonctions d'Administrateur.



Conformément à l'article R421-5 II 1° du Code de la Construction et de l'Habitation, TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, Collectivité de Rattachement de TOURS HABITAT, a désigné Monsieur Jacques CHANDENIER, Administrateur représentant les personnalités qualifiées en matière d'urbanisme, de logement, d'environnement et de financement de ces politiques, ou en matière d'affaires sociales, en tant qu'Elu d'une collectivité autre que la Métropole, par délibération du Conseil Métropolitain en date du 25 mars 2024.

La désignation de Monsieur Pierre CHANDENIER prend effet à compter du 25 mars 2024.

En application de l'article R.421-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, cette décision est valable pour la durée du mandat restant à courir.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'autoriser le Directeur Général à engager les démarches nécessaires auprès du Greffe du Tribunal de Commerce pour officialiser cette situation.

5. FORMATION DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)

(A/10)

Le Directeur Général indique au Conseil d'Administration que, compte tenu des modifications intervenues dans la composition du Conseil d'Administration, il convient de procéder à la formation de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

Conformément aux Articles L441-2, R441-9 et R441-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) attribue nominativement chaque logement mis ou remis en location, et examine, tous les 3 ans, les conditions d'occupation des logements.

Outre le Maire de la Commune (ou son représentant) où sont situés les logements à attribuer, elle est composée de six Membres désignés par le Conseil d'Administration, dont l'un a la qualité de représentant des locataires.

Cette Commission se réunit actuellement de façon hebdomadaire, habituellement le mardi de 14 h 00 à 16 h 00.



Le Directeur Général rappelle que la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) est actuellement composée des membres suivants, ayant voix délibérative :

Madame BA TALL,
Madame BOUAKKAZ,
Madame DJABER, Administratrice représentant les locataires
Monsieur GRATEAU
Madame MERCIER
Madame QUINTON, Présidente de la Commission

Par ailleurs, conformément au règlement intérieur de la CALEOL, Monsieur MOURABIT, Administrateur représentant les locataires (CLCV), fait partie de la CALEOL, en tant que Suppléant.

Madame BOUAKKAZ ne faisant plus partie du Conseil d'Administration, il convient de désigner un Administrateur pour la remplacer.

Monsieur CHANDENIER est le seul Administrateur à se déclarer intéressé pour faire partie de la CALEOL.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, que la composition de la CALEOL est dorénavant la suivante :

Madame BA TALL,
Monsieur CHANDENIER,
Madame DJABER, Administratrice représentant les locataires
Monsieur GRATEAU
Madame MERCIER
Madame QUINTON, Présidente de la Commission

Par ailleurs, conformément au règlement intérieur de la CALEOL, Monsieur MOURABIT, Administrateur représentant les locataires (CLCV), fait partie de la CALEOL, en tant que Suppléant.

La prochaine CALEOL est fixée le mardi 21 mai 2024 à 14 h 00. Les Administrateurs concernés recevront une convocation en temps utile.

6. 84EME CONGRES HLM DU 24 AU 26 SEPTEMBRE 2024 A MONTPELLIER: REPRESENTATION DE TOURS HABITAT

(A/62)

Le Directeur Général informe le Conseil d'Administration que le 84^{ème} Congrès National de l'Union Sociale pour l'Habitat se tiendra du 24 au 26 septembre 2024 au Parc des expositions de MONTPELLIER.

Le thème de ce congrès est le suivant : « les HLM, l'Innovation en mouvement ». Y seront présentées toutes les initiatives qui prennent un pari sur l'avenir et qui n'oublient pas, malgré les difficultés, de préparer le monde (meilleur) de demain.

Il est demandé au Conseil d'Administration de désigner les représentants de TOURS HABITAT à cette manifestation, dans la limite de 3 Administrateurs.

Le Directeur Général demande aux Administrateurs intéressés pour représenter l'Office à ce Congrès de bien vouloir se faire connaître auprès de son Assistante, au plus tard le 05/06/2024, afin de procéder rapidement aux inscriptions et aux réservations hôtelières.

Le Directeur Général précise qu'un compte-rendu des débats qui auront eu lieu lors de ce Congrès sera communiqué lors de la séance du Conseil d'Administration du 23 octobre prochain.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'autoriser la prise en charge par l'Office des frais d'inscription, de transport et d'hôtellerie engagés par les participants à cette occasion.



FINANCES COMPTABILITE

7. PARCAY MESLAY – LA LOGERIE SITUEE RUE DE LA THIBAUDIERE – VEFA NEXITY- CONSTRUCTION DE 4 LOGEMENTS INDIVIDUELS POUR L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE : PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

(La logerie C/3)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable rappellent au Conseil d'Administration que cette opération, acquise en VEFA auprès du Promoteur NEXITY, située au Lieu-dit « La Logerie », rue de la Thibaudière à Parçay Meslay, comporte 4 logements individuels 2 Types 4 et 2 Types 5, financés en PSLA (Prêt Social Location-Accession).

Le dossier de financement de cette opération a été adressé auprès de la Direction Départementale des Territoires en date du 14/09/2023. La décision d'agrément n°20233726100021 a été signée le 13 novembre 2023.

La commercialisation de ces logements a été lancée fin 2023, et à ce jour les 2 Types 5 ont été attribués.

Le prix de revient total et prévisionnel de cette opération s'élève à 995 200.51 €, correspondant au plan de financement prévisionnel établi comme suit :

Prêt PSLA Crédit Agricole (TLA+1.2 %)	200 000.00 €
Autofinancement	<u>795 200.51 €</u>
	995 200.51 €

De ce fait, pour le financement de cette opération, le Directeur Général est invité à réaliser, auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de la TOURAINE et du POITOU, un Contrat de Prêt composé de 1 Ligne du Prêt pour un montant total de 200 000 €, dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne 1 du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PSLA
Montant :	200 000 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt :	25 ans
-Durée de la phase de préfinancement: -Durée de la phase d'amortissement : <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement :</i>	18 mois
Périodicité des échéances et type amortissement :	Trimestrielle et constante
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1% les 5 premières années et 1.2% pendant les 25 dernières années <i>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 %</i>
Mode d'amortissement :	Progressif



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'autoriser le Directeur Général, délégué dument 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 Régionale de Crédit Agricole Mutuel de la Touraine et du Poitou,

DEVELOPPEMENT PATRIMOINE

8. TOURS – SANITAS - PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN : POINT D'AVANCEMENT SUR LE PROJET

(C/52)

Le Directeur Général et la Directrice du Développement et du Patrimoine présentent au Conseil d'Administration l'avancement du projet de renouvellement urbain pour le quartier du Sanitas, à l'aide du diaporama joint en annexe.

Ils rappellent que le projet de renouvellement urbain a fait l'objet d'un conventionnement avec l'Etat le 24 mars 2020, puis a fait l'objet de plusieurs avenants et ajustements mineurs pour identifier les opérations en reconstitution de l'offre et adapter les calendriers de réalisation des opérations.

Trois thématiques sont abordées en séance : la réhabilitation, la démolition et la résidentialisation.

La Directrice du Développement et du Patrimoine explique qu'une vingtaine de logements, en diffus sur le quartier du Sanitas, vont faire l'objet de travaux permettant leur reclassement de T3 en T2 ou de T2 en T1bis. L'objectif est d'offrir un meilleur confort aux locataires dans des espaces aux volumes repensés, et d'adapter les logements aux personnes vieillissantes ou porteuses de handicap : ce seront des logements répondant au cahier des charges interne « Habitat Facil' ».

Les logements des bâtiments 28 (1, 3 allée des Granges Saint Martin) et 30 (11 à 15 allée de la Belle Fille) seront également réhabilités au fur et à mesure des libérations, mais sans modification de typologie. Il n'est pas envisagé, non plus, sur ces immeubles de réaliser des surélévations (comme cela avait pu être évoqué dans un premier temps) qui nécessiteraient de renforcer la structure porteuse de l'immeuble.

Pour répondre à Madame ROCHER, Administratrice représentant le Syndicat INDECOSA CGT, la Directrice du Développement et Patrimoine précise que les règles ont évolué depuis la réalisation des surélévations Boulevard de Lattre de Tassigny ; aujourd'hui elles s'avèrent plus coûteuses qu'une construction neuve.

Le Directeur Général ajoute, à la demande Monsieur MOURABIT, Administrateur représentant les locataires (CLCV), que les loyers des logements réhabilités seront positionnés au plafond de la convention APL, donc au même prix que tous les logements remis à la location au Sanitas, sachant que ces plafonds restent très en deçà des loyers qui sont pratiqués dans les constructions neuves HLM.

Sur le point soulevé par Madame DJABER, Administratrice représentant les locataires (CNL), concernant un problème d'étanchéité sur une terrasse d'un immeuble avec surélévation, le Directeur Général demande que le dossier soit traité en lien avec le service Demandes d'Interventions Techniques de l'Office.

Concernant la question des démolitions, la Directrice du Développement et du Patrimoine rappelle que les terrains, issus des démolitions de la barre Saint Paul et de l'îlot Marie Curie, ont été vendus à la Ville de TOURS. Les projets immobiliers vont pouvoir démarrer.

Madame QUINTON fait part du questionnement sur la démolition de deux immeubles : le bâtiment 29 (17, 19 allée de la belle Fille) et l'extrémité du bâtiment 35 (19 à 27 place Saint Paul). La Ville de TOURS et TOURS HABITAT souhaiteraient pouvoir garder les logements concernés en envisageant d'éventuelles interventions techniques sur les bâtiments. En période de crise du logement, le principe de la démolition doit en effet être débattu. Les démolitions entraîneraient par ailleurs une perte de loyers pour TOURS HABITAT. La question est aussi celle de la sécurité du secteur : les démolitions ne doivent pas créer des espaces de fuite pour les potentiels délinquants. Ces démolitions vont donc faire l'objet d'un débat avec l'ANRU.

Madame ROCHER, Administratrice représentant le Syndicat INDECOSA CGT, rappelle que son association est opposée aux démolitions et leur préfère des réhabilitations lourdes permettant de requalifier les logements et de faire entrer la mixité sociale dans les immeubles. Il faut que l'ANRU évolue sur ce point pour que l'on puisse revenir à des engagements raisonnables, d'autant que toutes les démolitions ne sont pas compensées par des constructions neuves, en tout cas pas au même niveau de loyers que dans les logements démolis. Les habitants du Sanitas n'ont pas les moyens de payer les loyers de logements neufs. Pour ce qui est de la sécurité, en démolissant certains immeubles comme la barre Saint Paul, certes on a fait partir les dealers, mais ils se sont installés ailleurs.

Madame GOBLET, Vice-Présidente, indique que les reconstructions obligatoires dans le cadre des démolitions du NPNRU, peuvent être réalisées en dehors de Tours, sur d'autres communes de l'agglomération, et au travers de programmes qualitatifs.

Sur l'aspect financier des démolitions, le Directeur Général explique que sur le quartier du Sanitas, TOURS HABITAT est seul propriétaire des immeubles inclus dans le périmètre du NPNRU. L'impact financier des démolitions est donc très important pour l'Office. Les engagements pris auprès de l'ANRU, au moment de la signature de la convention, l'ont été avant que l'Etat n'institue la Réduction de Loyer de Solidarité. La perte financière résultant de ce dispositif de ponction faite par l'Etat sur les loyers (ceux pour lesquels l'Etat verse l'APL aux occupants) fragilise grandement le budget de TOURS HABITAT et rend aujourd'hui inacceptable financièrement une autre perte de loyers liée aux démolitions. La question des démolitions doit donc être portée devant l'ANRU, sachant pour autant que l'Etat exige un équilibre entre les fonds fléchés vers le logement et ceux fléchés vers les équipements publics ; et il n'est pas envisageable de réduire l'intervention sur les équipements publics si les fonds dédiés au logement étaient amputés des coûts de démolition. Ces coûts de démolition, financés à 100 % par l'ANRU, ne pourraient pas être remplacés par le financement de réhabilitations, celles-ci étant très peu financées par l'ANRU. C'est sur ce point qu'il est souhaitable que l'Etat fasse évoluer ses positions. Lors des premiers programmes ANRU, peu de démolitions avaient été réalisées, l'accent étant mis sur les réhabilitations. L'Etat a estimé que le peuplement des quartiers concernés n'avait pas assez évolué, d'où sa position actuelle ancrée sur les démolitions pour plus de mixité sociale.

Pour répondre à Monsieur VIEILLERIBIERE, Chef du Pôle SPuRLo à la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités d'Indre-et-Loire, le Directeur Général précise que les démolitions des bâtiments de la résidence Christophe Colomb (rue Aristide Briand) sont prévues en 2026 ; le relogement des locataires devrait donc débuter en 2025.

Pour finir sur la présentation des résidentialisations, la Directrice du Développement et de Patrimoine prend pour exemple les bâtiments du secteur Cangé-Espélosin qui vont bénéficier de nouveaux halls d'entrée, avec des pierres de taille issues des démolitions du quartier.

Le Directeur Général ajoute que pour le quartier de la Rotonde, la résidentialisation sera couplée avec la pose d'ascenseurs. TOURS HABITAT dispose du plus gros parc d'ascenseurs de la Région Centre Val de Loire ; tous les immeubles qui peuvent techniquement en accueillir un en sont dotés.



Le Conseil d'Administration prend acte de cette information.

9. TOURS – LES CASERNES – ACQUISITIONS EN VEFA AUPRES DU PROMOTEUR GA SMART BUILDING

(Casernes C/15)

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration que, lors de la séance du 7 février 2024, il avait été informé que le Promoteur GA SMART BUILDING devenait l'unique porteur du projet pour la réalisation de la première tranche de commercialisation suivant le plan masse de l'agence d'urbanisme DEVILLERS sur le secteur des anciennes Casernes Beaumont-Chauveau à Tours.

Lors de cette séance, il avait été précisé que le Promoteur GA SMART BUILDING n'était pas en mesure de tenir les engagements initiaux, tant sur la programmation de logements locatifs sociaux que sur leur prix de vente (prix d'acquisition des logements locatifs sociaux en VEFA à 2 100 € HT/m² de surface habitable -SHAB hors parking et 1 875 € HT/m² de surface utile – SU pour les rez-de-chaussée actifs).

Ainsi, à l'issue de la réunion du 31 janvier 2024, de nouvelles réunions ont été organisées entre la SET, GA SMART BUILDING, la Ville de TOURS, TOURS HABITAT et LIGERIS, afin de trouver une issue permettant de trouver un équilibre économique pour le promoteur et maintenir une programmation de logements sociaux dans des conditions économiquement acceptables par les bailleurs.

Plusieurs pistes ont été étudiées :

- Augmentation des prix d'acquisition des logements locatifs sociaux et rez-de-chaussée actifs en pleine propriété : les prix proposés étaient de 2 300 € HT/m²SHAB pour les logements locatifs sociaux,
- Diversification de la programmation avec démembrement d'une partie des logements locatifs sociaux initialement proposés en pleine propriété, via un montage en Usufruit Locatif Social (ULS) avec TONUS – Banque des Territoires, à 3 300 € HT/m²SHAB,
- Diversification de la programmation avec la transformation de logements locatifs sociaux en logements en accession sous la forme de Bail Réel Solidaire (BRS), TOURS HABITAT étant sollicité en tant qu'Organisme Foncier Solidaire (OFS). GA assurerait la commercialisation des logements en BRS.



Après réalisation des études d'équilibre, TOURS HABITAT envisage :

L'acquisition de 34 logements locatifs sociaux sur les bâtiments B11 et C03 (15 T2, 4 T3, 7 T4, 4 T5 et 1 T6) pour une surface habitable de 2 345,29 m² à 2 250 € HT/m²SHAB, soit un montant de VEFA de 5 276 902,50 € HT.

L'acquisition de l'usufruit locatif social sur 20 ans pour 15 logements sur les bâtiments B12 (9 T2, 2 T3, 2 T4 et 2 T5) pour un montant de 1 000 € HT/m²SHAB. La nue-propriété serait portée par TONUS. La SHAB totale de l'ULS est de 908.38 m², soit un montant de VEFA de 908 380 € HT.

L'acquisition des locaux d'activités au rez-de-chaussée du bâtiment C03, 293,51 m² de surface utile à 1 900 € HT/m², soit un montant de VEFA de 557 669 € HT.

Cette opération d'acquisition représenterait un total de 6 742 951.50 € HT.

L'opération ne prévoit pas l'acquisition de places de stationnements, celles-ci étant proposées à 19 000 € HT/place, investissement impossible à équilibrer avec les prix de location pratiqués par TOURS HABITAT.

Les locaux d'activités situés au rez-de-chaussée du bâtiment B12 programmé en ULS seraient cédés par GA SMART BUILDING à LIGERIS après une division en volume.

Les performances thermiques, modes constructifs bois « hors site », les délais de livraison restent inchangés : la performance thermique de l'opération sera supérieure à la Réglementation Environnementale 2020, visant le seuil 2025, voire 2028. Le mode constructif sera innovant puisqu'il est prévu une construction bois « hors site » c'est-à-dire que des modules préfabriqués en bois, 2D ou 3D, seront livrés et assemblés sur site, limitant ainsi le temps de chantier et les nuisances associées.

Les permis de construire, un par bâtiment, ont été déposés en novembre 2023. Ils sont actuellement en cours d'instruction. Le démarrage du chantier est prévu pour septembre 2024, avec une livraison au plus tard en mars 2026, en corrélation avec les engagements pris par la SET dans le cadre de la Convention Duflot.

Cette résidence a été inscrite à la programmation de reconstitution de l'offre ANRU pour 11 PLAI et 12 PLUS et à la programmation des aides à la pierre pour l'année 2023, pour 1 PLAI, 3 PLUS et 22 PLS.

La modification du programme nécessite de revoir les logements inscrits en 2023 à la programmation des aides à la pierre, dont les agréments ont été obtenus :

- Annulation des agréments 2023 obtenus pour des logements en pleine propriété : 1 PLAI, 3 PLUS et 22 PLS
- Sollicitation d'agréments pour les logements en Usufruit Locatif Social : 3 PLAI, 3 PLUS et 9 PLS.
- Sollicitation de 11 PLS pour les logements maintenus en pleine propriété.

France Domaine a été saisi pour estimation de cette résidence le 02 avril 2024 et dispose d'un mois pour se prononcer.

Pour répondre à différentes questions sur le procédé constructif et la qualité attendue du bâti, la Directrice du Développement et du Patrimoine et le Directeur Général expliquent que l'entreprise est située en Normandie. Les structures bois des bâtiments sont préfabriquées en atelier, ce qui donne au constructeur une pleine maîtrise de leur mise en œuvre. Le niveau de performance environnementale est excellent. L'entreprise est accompagnée par l'Etat pour le développement de son outil de production. Le projet avec TOURS HABITAT et LIGERIS peut constituer une vitrine pour elle, l'entreprise montrant ainsi sa capacité à monter des opérations là où, compte tenu de l'environnement économique actuel, d'autres promoteurs échouent.

Monsieur MOURABIT, Administrateur représentant les locataires (CLCV), remarque que ce procédé de préfabrication bois a été utilisé sur l'éco quartier de Chambray-lès-Tours.

Le Directeur Général ajoute que les logements qui sont prévus en Usufruit Locatif Social feront l'objet d'un montage avec Tonus, qui est une filiale de la Banque des Territoires. L'ensemble du projet ne prévoit pas l'achat par TOURS HABITAT de parkings, compte tenu de leur coût, mais des parkings seront à louer dans le secteur pour les locataires de TOURS HABITAT qui le souhaiteraient.



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

- signer le contrat de réservation avec le Promoteur GA SMART BUILDING (ou toute société maîtrisée par lui à plus de 50 %) pour l'acquisition :
 - * d'un ensemble de logements locatifs sociaux d'une surface de 2 345,29 m² SHAB au prix de 5 276 902,50 € HT,
 - * de l'usufruit locatif social su 20 ans de 15 logements pour une surface de 908.38 m² SHAB au prix de 908 380 € HT,
 - * de locaux d'activités pour une surface de 293,51 m² SDP au prix de 557 669 € HT,soit un prix total de 6 742 951.50 € HT,
- signer une convention d'usufruit locatif social avec TONUS Banque des Territoires,
- adapter librement ce prix à la hausse ou à la baisse, en fonction de surfaces finalement cédées et bâties et des travaux supplémentaires demandés en cours de chantier, dans la limite de 5 % du prix initial,
- adapter librement le régime et le taux de TVA applicables à cette transaction,
- négocier librement les termes du contrat de réservation, de l'état descriptif de division en volume, des statuts de l'ASL, de l'acte de vente,

- signer l'acte authentique de VEFA afférent et tout acte nécessaire à la préparation de la vente,
- engager le paiement du prix et des frais annexes.

10. MODIFICATION DE LA PROGRAMMATION 2024 DES AIDES A LA PIERRE : INFORMATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION


(C/310 – C/3)

Le Directeur Général et la Directrice du Développement et du Patrimoine informent le Conseil d'Administration que le projet de programmation de construction de logements sociaux pour l'année 2024 a fait l'objet d'une modification.

Ces évolutions font notamment suite à l'abandon d'opérations portées par des promoteurs et à l'évolution du projet porté par le Promoteur GA Smart Building sur le site des casernes.

Le projet de programmation est présenté ci-dessous :



 PROGRAMMATION 2023-2024 <small>DPH de Tours Métropole Val de Loire</small>				programmation 2023 MAJ en septembre 2023				programmation prévisionnelle 2024 initiale (sept 2023)				programmation prévisionnelle 2024 MAJ (avril 2024)										
version mise à jour 17 avril 2024 - FMS				Nbre logts		spécificité		Label		Certification		Nbre logts		spécificité		Label		Certification				
				Financement		énergétique						Financement		énergétique								
Constructions neuves MO Tours Habitat																						
TOURS - Clos St Libert/Chanoine Marcault 11 logements dont 4 PLAI ANRU et 2 PLS financés en 2022)				5	PLS		RE 2020 -10%															
Les Casernes - VEFA sur Beaumont - 49 logements au total dont 11 PLAI ANRU et 12 PLUS ANRU					1 PLAI	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> Annulation de tous les financements 2023 à faire pour redéposer le nouveau dossier de financement 2024 en attente du PLH4 </div>						3	PLAI	ULS	RE 2020 seuil 2028							
					3 PLUS									3	PLUS	ULS	RE 2020 seuil 2028					
					22 PLS									9	PLS	ULS	RE 2020 seuil 2028					
TOURS rue du Luxembourg - 29 logem SCCV NEXITY-TOURS HABITAT				14 0	PLAI PLUS	5 lgts inclusifs	RE 2020															
TOURS rue du Luxembourg - 29 logem SCCV NEXITY-TOURS HABITAT				15	PLS	5 lgts inclusifs	RE 2020															
CHAMBRAY LES TOURS - Sédentarisation des gens du voyage										10	PLAI	gens du voyage	RE 2020			0	REPORT 2025					
Restructuration lourde - MO TOURS HABITAT																						
TOURS - Restructuration de BEAU SITE 36 à 50 logements en foyer jeunes travailleurs et pension de famille pour l' /							sans suite									37	PLAI	potentiellement, version avec 2 Pensions de Famille				
TOURS - Restructuration Bat 12.05 N°6 Allée de Luynes SANITAS PENSION DE FAMILLE																24	PLAI	Déconventionnement des logements Reconventionnement en PF à faire Pour 2025				
VEFA																						
PARCAY MESLAY - Nexity ZAC de la Logerie - 6 PLS, 4 PSLA				6	PLS		RE 2020															
BALLAN MIRE - GAMBETTA 10 logements à confirmer										5	PLAI						PROJET ANNULE Le promoteur ne donnera pas suite					
TOURS - prébendes - ARTPROM 2 PLS à confirmer										0	PLS						PROJET ANNULE Le promoteur ne donnera pas suite					
										2	PLS											
TOTAL LOGEMENTS NEUFS Location				40						22						63						
Dont Ville de TOURS				34						2						63						
Dont agglomération hors Tours				6						20						0						
Accession sociale																						
TOURS - 35bis rue de SAPAILLE																4	BRS	RE 2020				
PARCAY MESLAY - VEFA Nexity				4	PSLA		RE 2020															
TOTAL Logements en accession sociale				4						0						4						
TOTAL PROGRAMMATION TOURS HABITAT				44						22						67						

Monsieur CHANDENIER remarque le report en 2025 du projet de sédentarisation des gens du voyage à Chambray-lès-Tours et émet le souhait de le voir aboutir.

La Directrice du Développement et de l'Aménagement explique que la construction de ce type d'habitat, même avec des surfaces maîtrisées, reste très coûteuse au regard de la qualité et de la robustesse des matériaux attendues. La réalisation des VRD vient également augmenter fortement le budget.

Le Directeur Général ajoute qu'en effet, la construction de logements individuels est aujourd'hui difficile à équilibrer. TOURS HABITAT n'étant pas propriétaire du foncier, l'Office ne peut pas engager des fonds propres dans le financement de cette opération. Et l'Europe n'octroie plus de subventions pour ce type de projet, comme elle avait pu le faire pour un projet de Val Touraine Habitat.

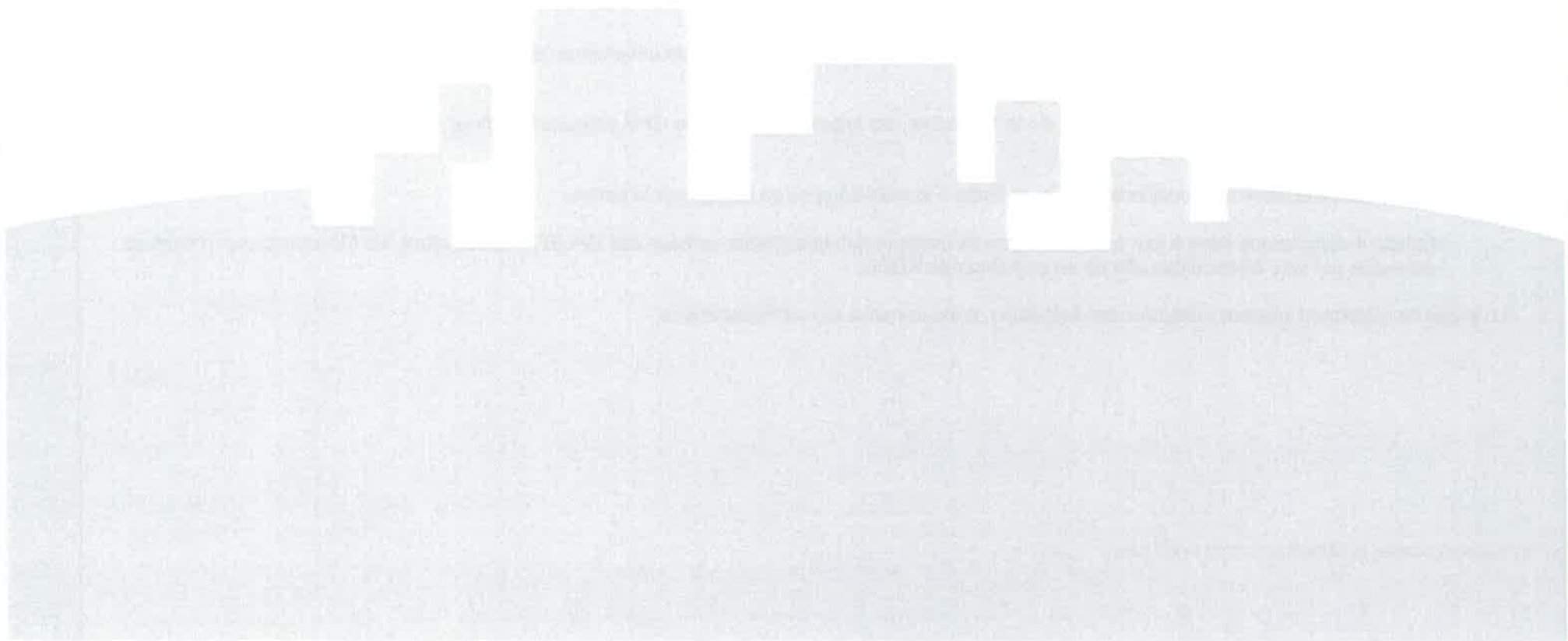
En réponse à Monsieur VIEILLERIBIERE, Chef du Pôle SPuRLo à la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités d'Indre-et-Loire, le Directeur Général indique que les subventions du PLAI Adapté sont très insuffisantes pour équilibrer cette opération. Pour autant, les études se poursuivent pour mener à bien le projet.



Le Conseil d'Administration prend acte des modifications apportées à la programmation 2024 des aides à la pierre.



GESTION LOCATIVE



11. 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. A ce titre, sont précisées les dispositions de la loi MOLLE qui garantissent le maintien dans les lieux pour les locataires d'un logement situé en Quartier Prioritaire de la Ville, les locataires âgés de 65 ans et plus, ainsi que les locataires en situation de handicap (ou personne à charge).

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.

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

Enfin, sont précisées les conditions d'octroi de l'aide à la mobilité prise en charge par le bailleur.

- 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.

Le projet du règlement intérieur, intégrant ces évolutions, a été transmis aux Administrateurs.



Le Directeur Général assure de la prise en charge des remarques faites par les Administrateurs lors de la dernière séance du Conseil d'Administration.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, de valider le Règlement intérieur de la CALEOL, tel que joint au compte rendu et d'autoriser sa mise en ligne sur le site internet de TOURS HABITAT.

L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE,

LA SEANCE EST LEVEE A 17 H 30.

**LE DIRECTEUR GENERAL,
Grégoire SIMON**



ANNEXES



TOURS – SANITAS - PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN : POINT D'AVANCEMENT SUR LE PROJET

1. Réhabilitations
2. Démolitions
3. Résidentialisations

Réhabilitations



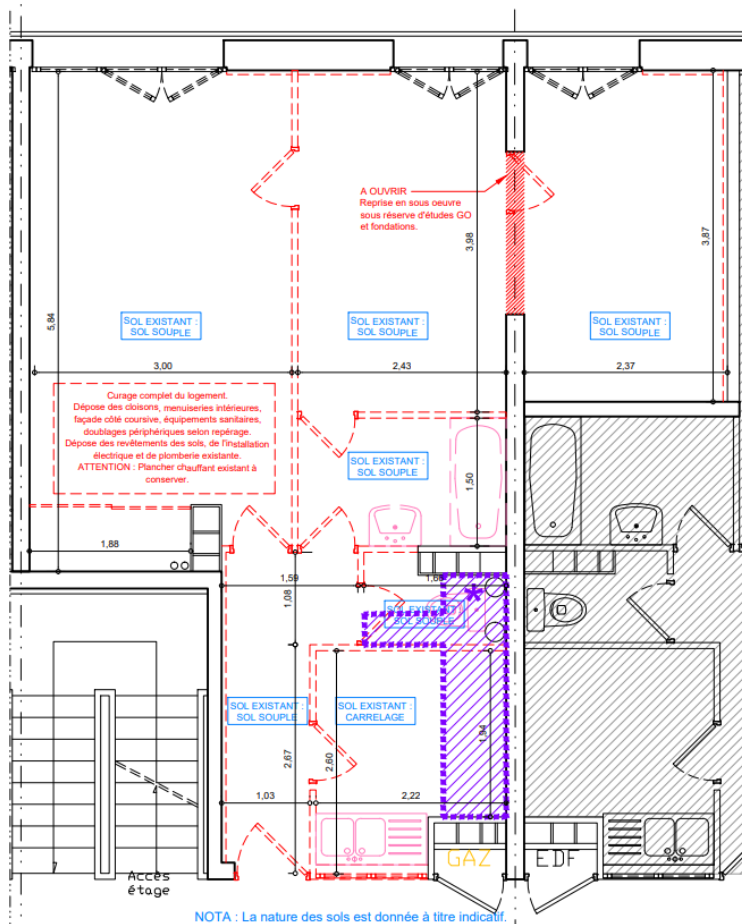
Réhabilitation en diffus pour création de logements
Habitat Facil' ou réorganisation intérieure)
=> en cours d'études, travaux selon rythme de
libération de logements



Réhabilitations Belle Fille :
- Lancement études en 2024,
- Travaux en 2025/2026
- Bâtiment 28
- Bâtiment 30

REHABILITATIONS EN DIFFUS
Bat 8,15,18,31, 35, 47, 50
Etudes : 2022-23
Travaux à partir de 2023
selon rythme de libérations

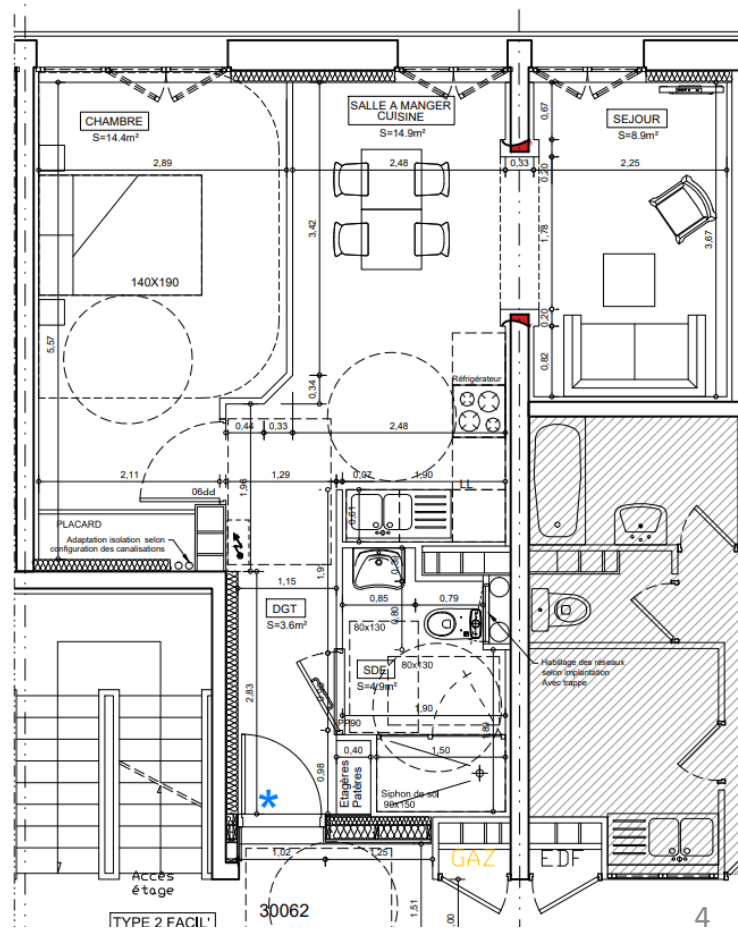
BELLE FILLE
Bât. 28 et 30
Etudes 2024
Travaux 2025 - 2026

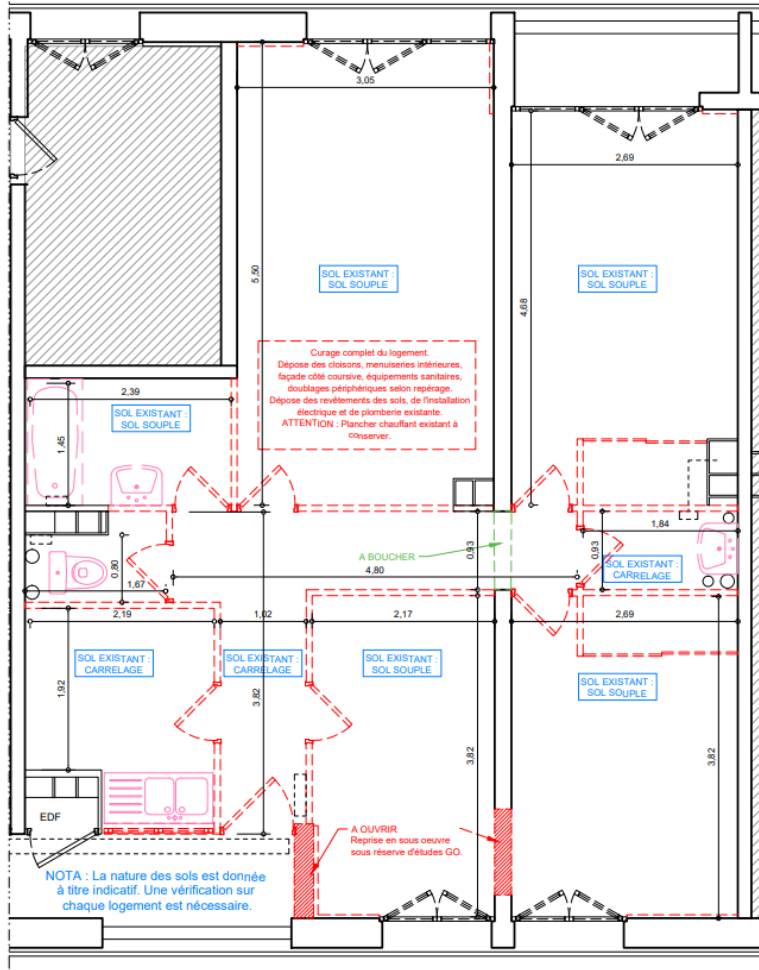


NOTA :
 - L'aménagement de la SDE accessible est contraint.
 - Les surfaces des pièces comprennent les surfaces des placards.

* Sofite CF en sous face du logement modifié pour douche sans ressaut
 Dimensions à adapter selon implantation du siphon et du piquage.
 Bouche de ventilation existante à modifier/ à adapter.

* Reprise en sous oeuvre selon études GO.

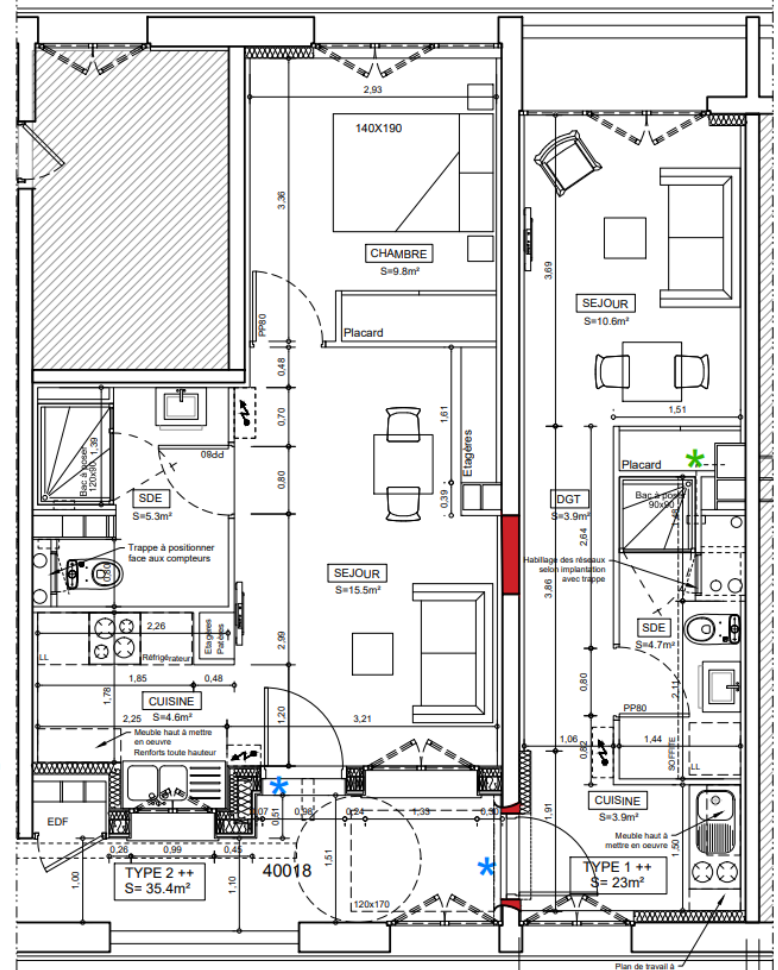




NOTA :
Les surfaces des pièces
comprennent les surfaces des
placards.

* Reprise en sous œuvre selon
études GO.

* Projet création T1 si descente
EU/EV existante



PLAN T4 - ETAT EXISTANT

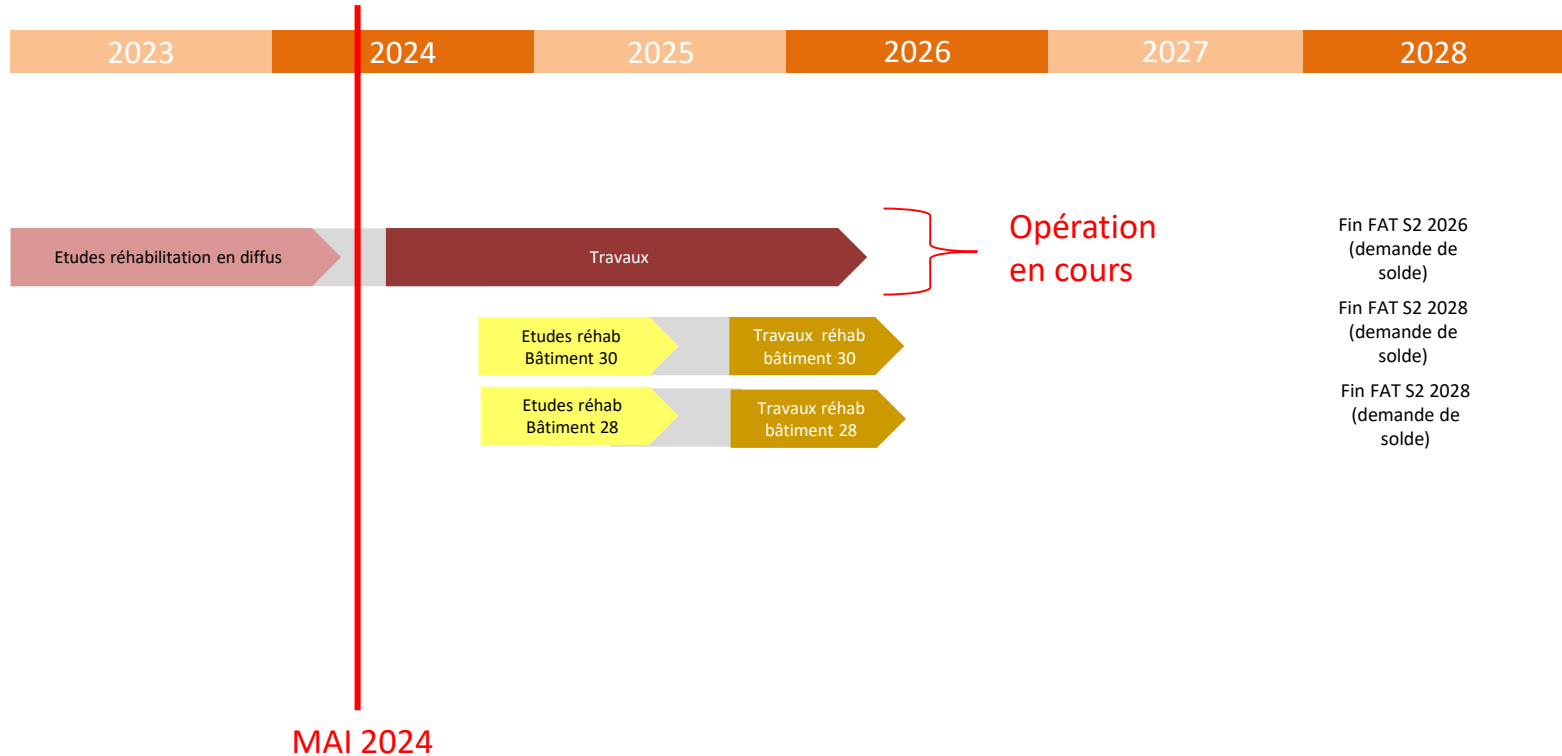
ECH : 1/50

PLAN T2 ++ et T1 ++ - ETAT PROJETE

ECH : 1/50



Réhabilitations



1. Réhabilitations
2. Démolitions
3. Résidentialisations



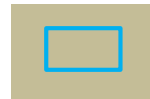
Avancement NPNRU – Mai 2024

Démolitions



Démolitions réalisées :

- Secteur Saint Paul : (bâtiment 37)
Démolition en 2019-2020
- Secteur Marie Curie : (bâtiments 03-04-09-12)
Démolition en 2022-2023
(reste à réaliser en 2024 la réfection du mur pignon avant de clôturer l'opération)



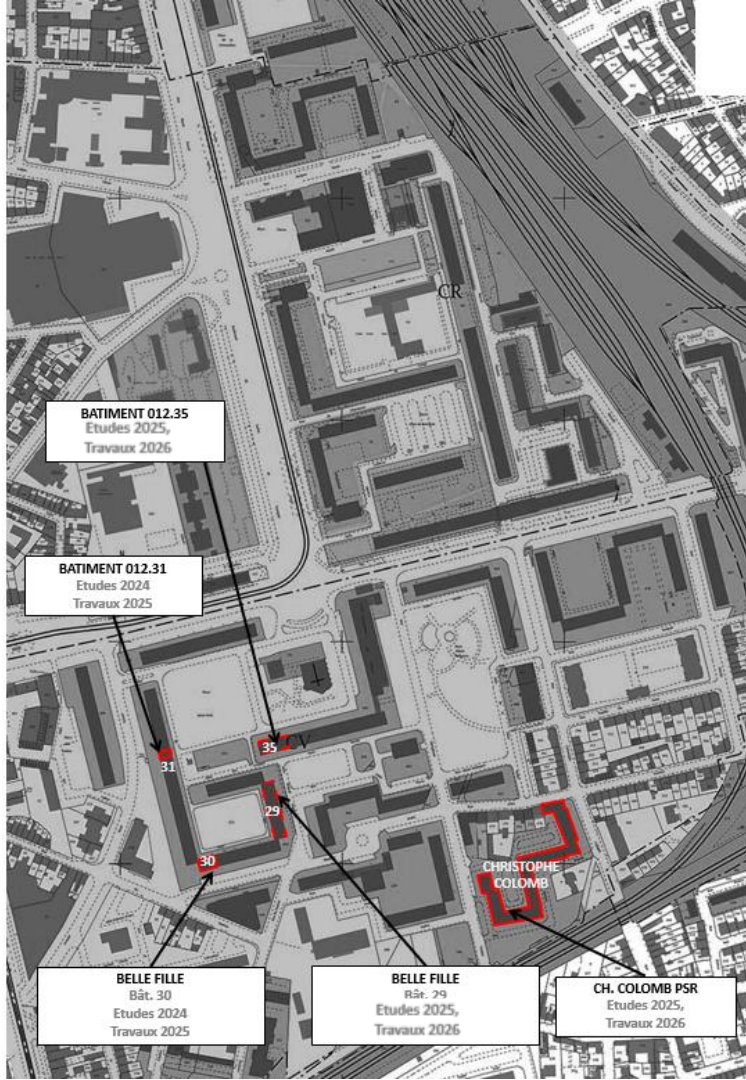
Vente fonciers libérés à la Ville de Tours :

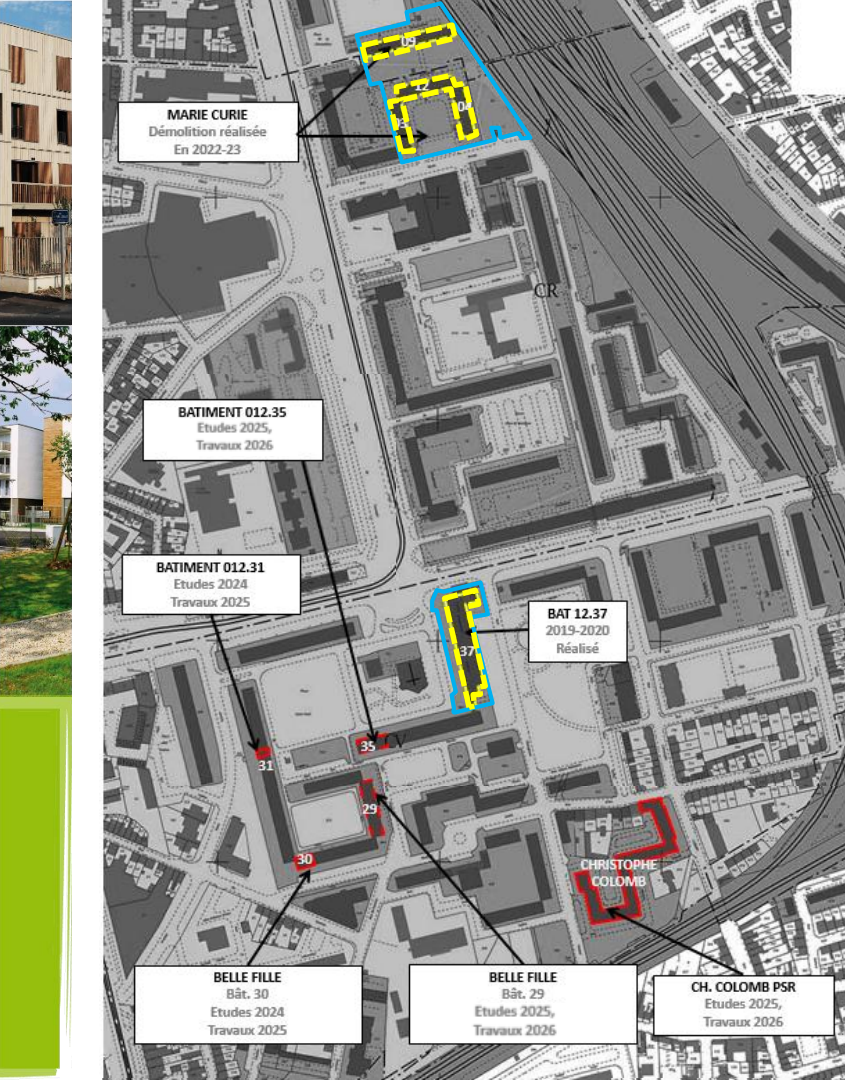
- Marie Curie en mars 2024
- Saint Paul en avril 2024



Démolitions restantes :

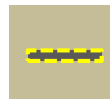
- Secteur Belle Fille : (bâtiment 30-31-29-35)
 - Démolitions partielles des bâtiment 30-31 en 2025
 - Démolition partielle du bâtiment 35
 - Démolition du bâtiment 29
- Secteur Christophe Colomb PSR : Démolition en 2026





Avancement NPNRU – Mai 2024

Démolitions



Démolitions réalisées :

- Secteur Saint Paul : (bâtiment 37)
Démolition en 2019-2020
- Secteur Marie Curie : (bâtiments 03-04-09-12)
Démolition en 2022-2023
(reste à réaliser en 2024 la réfection du mur pignon avant de clôturer l'opération)



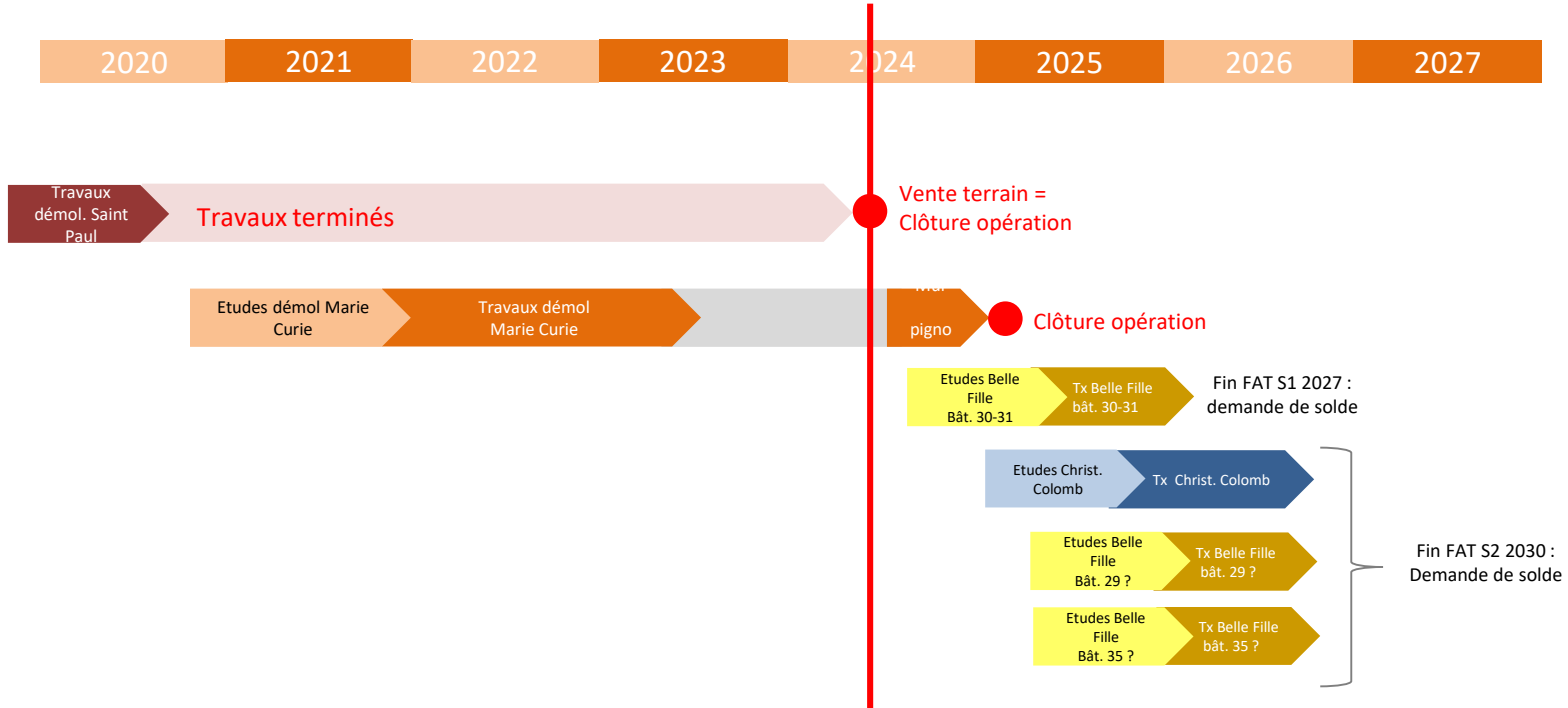
Vente fonciers libérés à la Ville de Tours :

- Marie Curie en mars 2024
- Saint Paul en avril 2024



Démolitions restantes :

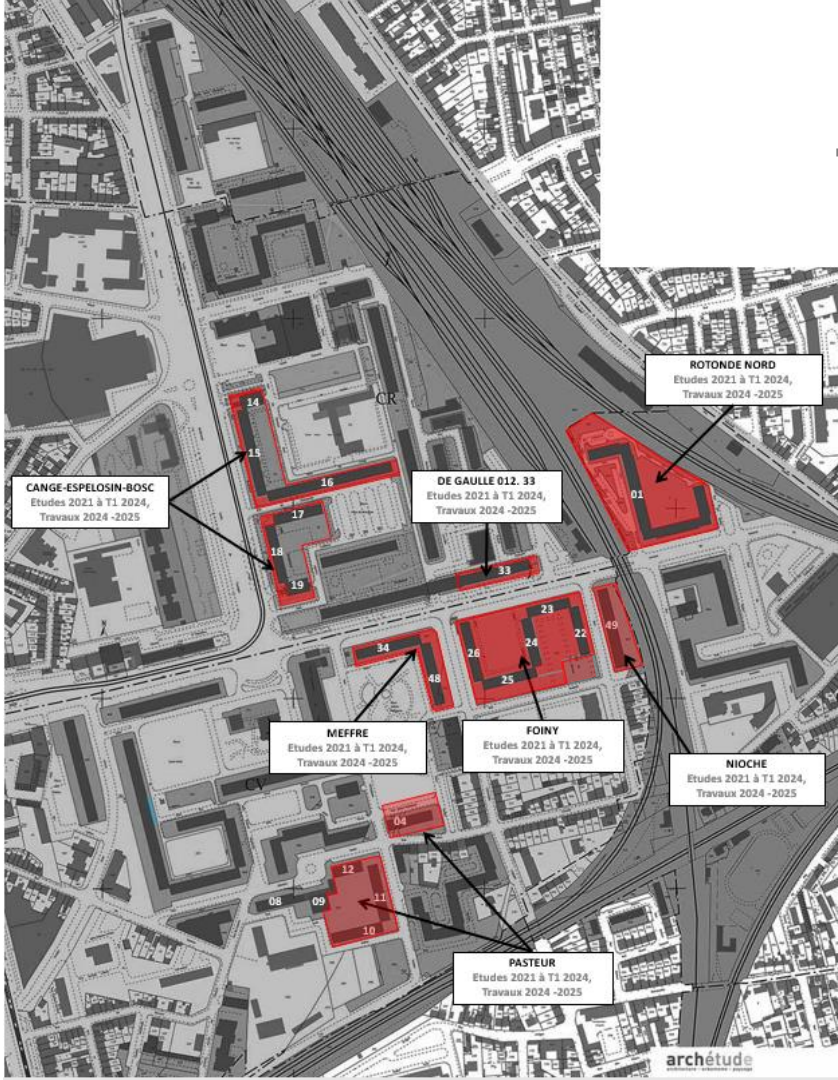
- Secteur Belle Filles : (bâtiment 30-31-29-35)
Démolitions partielles des bâtiment 30-31 en 2025
Démolition partielle du bâtiment 35
Démolition du bâtiment 29
- Secteur Christophe Colomb PSR
Démolition en 2026



MAI 2024



1. Réhabilitations
2. Démolitions
3. Résidentialisations



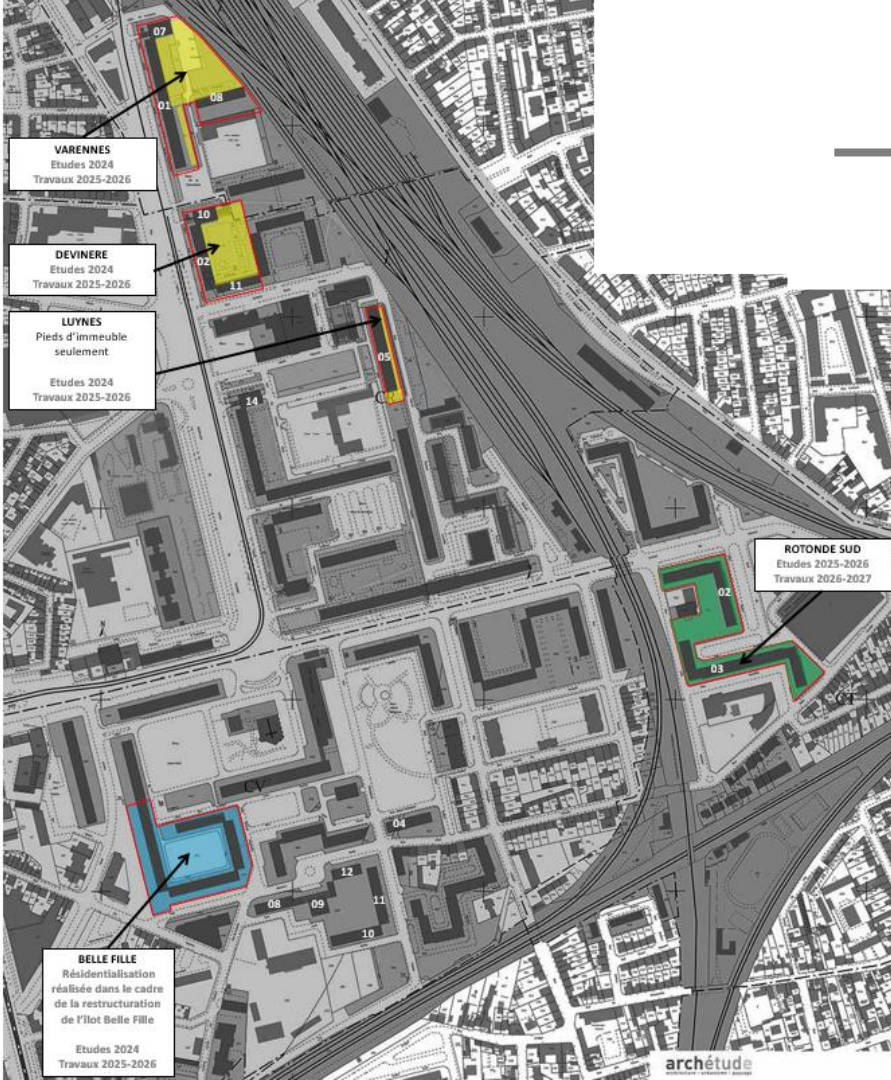
Résidentialisations en cours

- PASTEUR (206 logements)
 - NIOCHE (50 logements)
 - CANGE ESPELOSIN BOSC (236 logements)
 - FOINY et MEFFRE (et 33 de Gaulle) (247 logements)
 - ROTONDE NORD (181 logements)
- } En cours
(finalisation
Études PRO)
travaux
2024-2025





= Concertations en septembre 2020 (DIAG) et Octobre 2021 (AVP)

= Travaux de fin 2024 à fin 2025

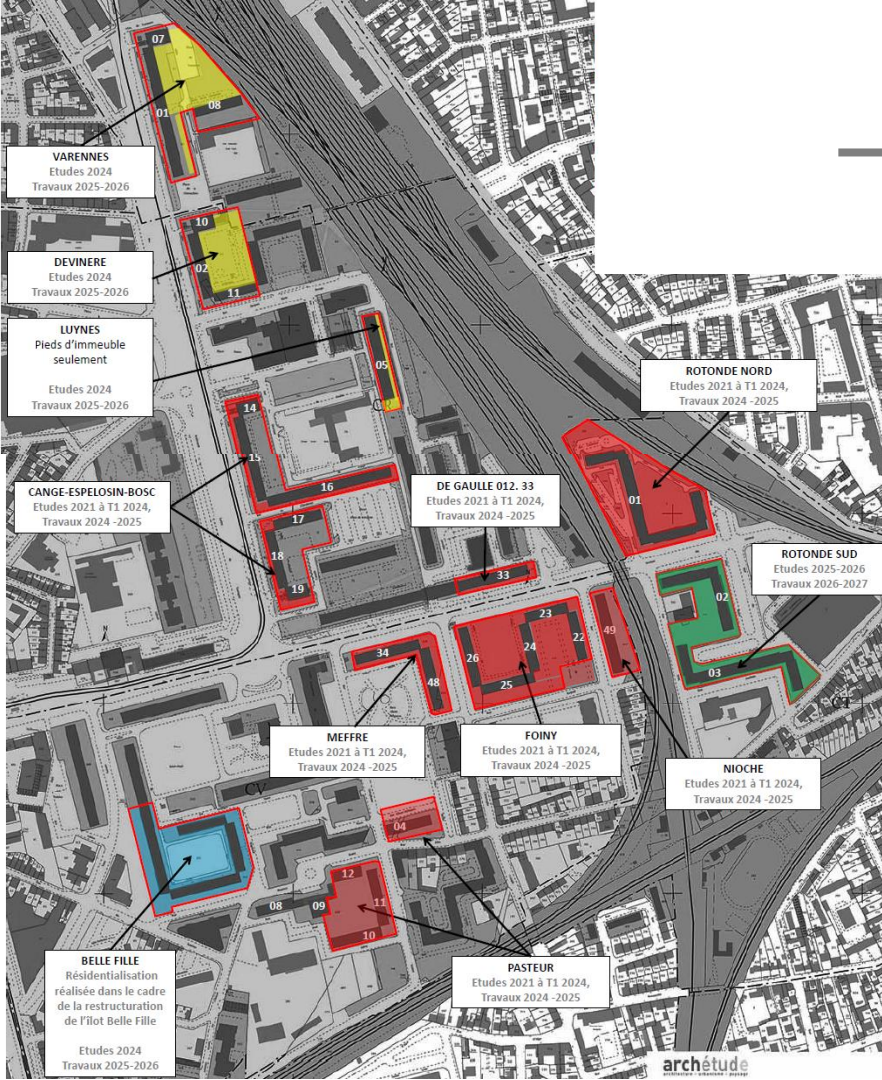









Résidentialisations restantes

	ALLEE DE LUYNES (81 logements)	} Démarrage études début 2024
	MARIE CURIE (VARENNES et DEVINIERE) (365 logements)	
	SAINT PAUL BELLE FILLE (193 logements)	Etudes S2 2024
	ROTONDE SUD (220 logements)	Etudes 2025-2026





= Travaux de 2025 à 2027
Calendriers à préciser suite aux études

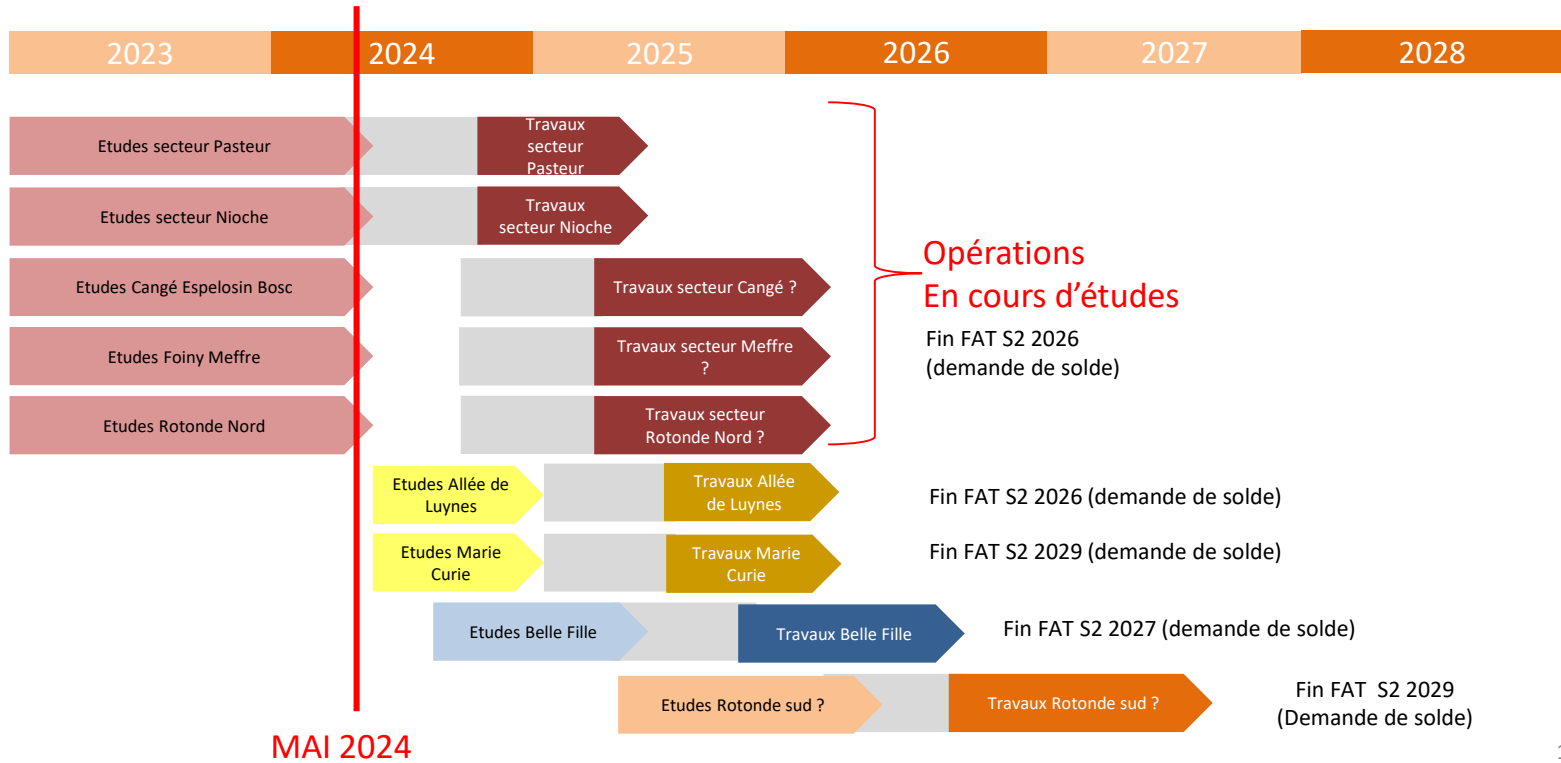


Résidentialisations en cours

	PASTEUR (206 logements)	} En cours (finalisation Études PRO) travaux 2024-2025
	NIOCHE (50 logements)	
	CANGE ESPELOSIN BOSC (236 logements)	
	FOINY et MEFFRE (et 33 de Gaulle) (247 logements)	
	ROTONDE NORD (181 logements)	

Résidentialisations restantes

	ALLEE DE LUYNES (81 logements)	} Démarrage études début 2024
	MARIE CURIE (VARENNES et DEVINIÈRE) (365 logements)	
	SAINT PAUL BELLE FILLE (193 logements)	Études S2 2024
	ROTONDE SUD (220 logements)	Études 2025-2026





Avancement NPNRU – 2024

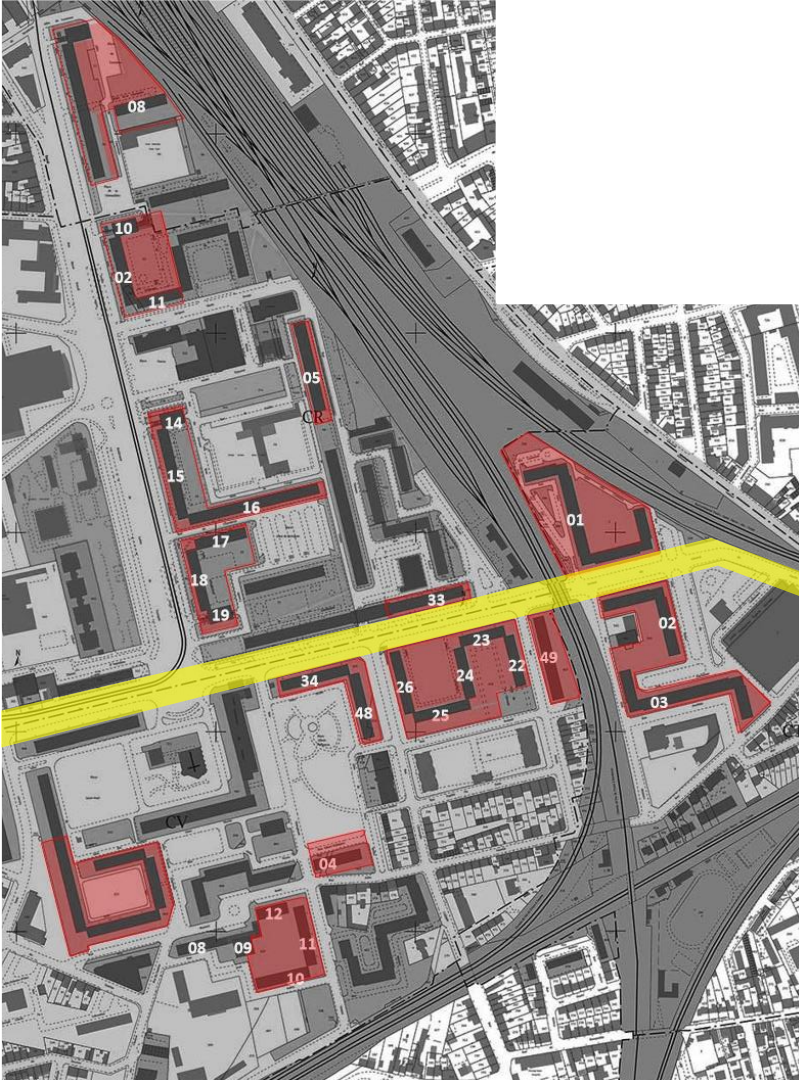
Résidentialisations

Coordination avec autres Maitres d'Ouvrages

Syndicat des Mobilités de Touraine (SMT)

Coordination avec le projet de ligne de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS)

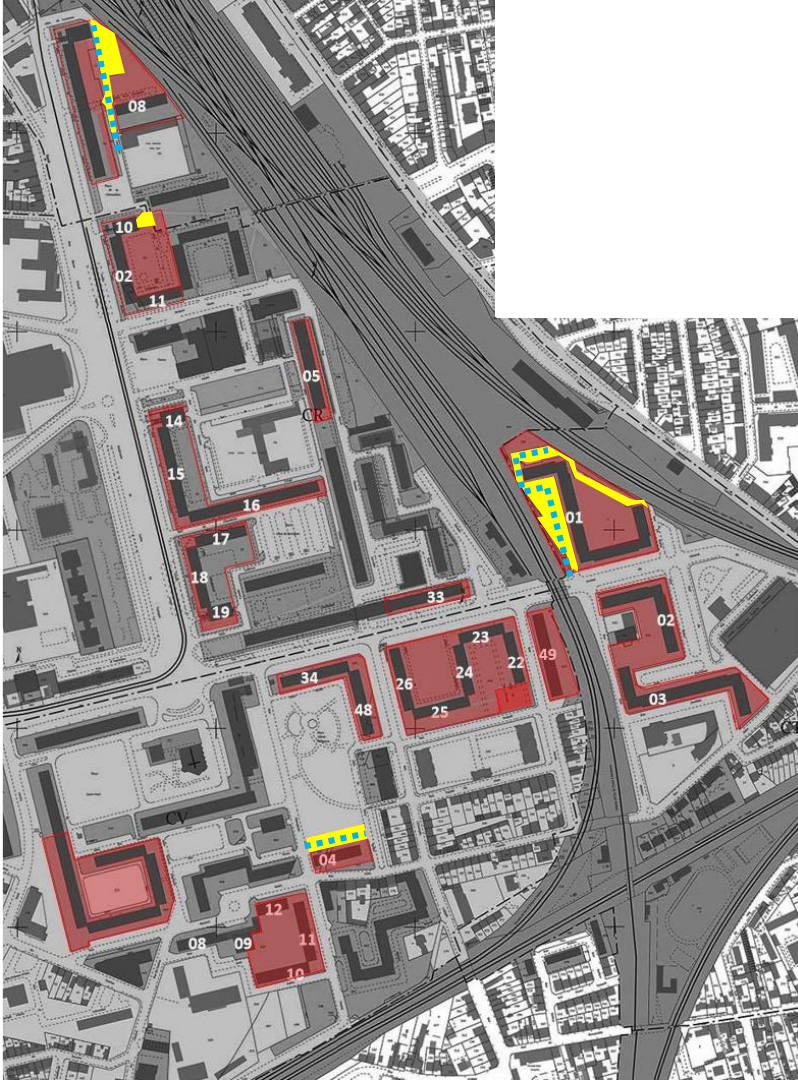
-  Secteurs de résidentialisation TH
-  Projet de Bus à Haut Niveau de service du SMT



Avancement NPNRU – Mai 2024




Résidentialisations

Coordination avec autres Maitres d'Ouvrages



Tours Métropole Val de Loire :

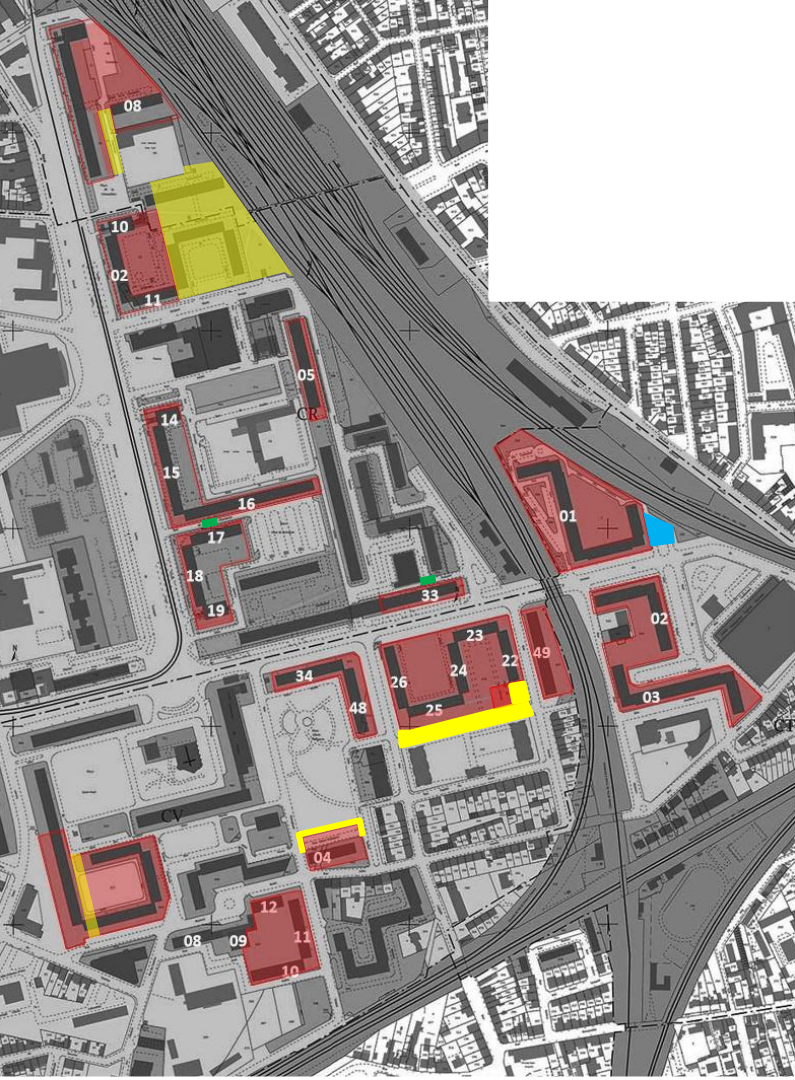




**Déclassement de certaines voiries du domaine public
Travaux de remise sur les réseaux situés sous les voiries déclassées**

-  Secteurs de résidentialisation TH
-  Espaces publics Métropolitains à déclasser et à céder à TH en amont des travaux
-  Inspection, diagnostic et remise en état des réseaux en présence avant cession du foncier à TH.

Résidentialisations

Coordination avec autres Maitres d'Ouvrages

Tours Métropole Val de Loire / Ville de Tours : Travaux sur les espaces avoisinants

- 
-  Secteurs de résidentialisation TH
 -  Travaux Ville / TMVL a réaliser avant les travaux de résidentialisations
 -  Travaux Ville / TMVL a réaliser en lien avec les résidentialisations
 -  Travaux Ville / TMVL a réaliser indépendamment des résidentialisations

RÈGLEMENT INTÉRIEUR

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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240619-CA190624_1-DE
en date du 24/06/2024 ; REFERENCE ACTE : CA190624_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'Habitat, 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 14/05/2024.

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^{er} 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 / 9 m² pour une personne seule, 16 m² pour un couple et 9 m² par personne supplémentaire, dans la limite de 70 m² 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 PLUS.

Conformément à la loi MOLLE (2009), il est rappelé que le droit au maintien dans les lieux est garanti pour les locataires :

- occupant un logement situé en Quartier Prioritaire de la Ville,
- âgés de 65 ans et plus,
- en situation de handicap ou personne à charge handicapée occupant le logement.

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.

Aide à la mobilité prise en charge par le bailleur (applicable dans 2 cas : sous-occupation et logement adapté quitté par un occupant handicapé).

Il s'agit d'une aide visant à encourager le relogement (suite à un examen en CALEOL) et à ne pas pénaliser sur le plan matériel les locataires du parc social.

- Dépenses de déménagement : deux options s'offrent au locataire ; soit le bailleur finance le déménagement pour un montant maximum de 1 000 € (le bailleur choisit alors l'entreprise de son choix), soit le bailleur lui verse une somme forfaitaire de 400 € destinée à couvrir les frais engendrés par ce déménagement
- Frais d'ouverture ou de fermeture ou de transfert d'abonnements aux réseaux de distribution d'eau, d'électricité, de gaz et de téléphonie. Cette aide accordée sur justificatifs ne vaut que pour les prestations identiques à celles souscrites par le locataire dans son logement précédent.
- Travaux de remise à niveau de la qualité du nouveau logement proposé par rapport à l'ancien logement dans lequel le locataire a réalisé ou fait réaliser des travaux notamment sur les revêtements de sol, les revêtements muraux, les équipements sanitaires et ceux relatifs à la sécurité ; à la demande du locataire, le bailleur procède avant l'emménagement à des travaux de remise à niveau dans la limite d'un montant de 1 500 €, majoré de 500 € par personne à charge.
- Possibilité de mettre en place un accompagnement en cas de nécessité.

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'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, 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).

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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240619-CA190624-1-DE
en date du 24/06/2024
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'elles examinent 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,

AR CONTROLE DE LEGALITE 037-251243076-20240619-CA180624-1-DE
 en date du 24/06/2024
 3. Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive (dans l'attente de pièces justificatives), Cas où l'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.

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 d'Attribution de 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 d'Attribution de 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 d'Attribution de 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, après de tels faits, d'informations ou de documents qui n'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

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 publiques les conditions dans lesquelles elles procèdent 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.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20240619-CA190624_1-DE
en date du 24/06/2024 ; REFERENCE ACTE : CA190624_1