



Alcéane

Extrait du registre de délibérations

Conseil d'Administration

Séance du jeudi 10 septembre 2020 à 9 heures

Question n° 6

DEL20.1565

Nombre d'administrateurs

En exercice 22

Présents 20

Votants 22

L'an deux mille vingt, le dix septembre, à neuf heures, le Conseil d'Administration d'Alcéane OPH de la Communauté Urbaine du canton de Criquetot-l'Esneval et de Caux Estuaire, Le Havre Seine Métropole, légalement convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la Présidence de **Monsieur Florent SAINT MARTIN**.

Présents à la réunion :

Mesdames Chantal ANDRIEU, Christèle CERISIER-PHILIPPE, Pascale CHERIF, Yamina COLLINO, Clotilde EUDIER, Mireille GARCIA, Nelly ISABEL, Chantal LAASRI, Christelle MSICA GUEROUT, Bineta NIANG ;
Messieurs Alban BRUNEAU, Gilbert CONAN, Thierry DELPECHES, Jérôme DUBOST, Christophe FOURMI, Bertrand GAUTHIER, Jean-Baptiste LONGUET, Jean-François MASSE, Jean-Claude METAYER, Florent SAINT MARTIN ;

Monsieur Sylvain TURPIN, secrétaire du CSE (*voix consultative*) ;

Absents / Excusés :

Messieurs Patrick GAQUEREL, Jean-Louis ROUSSELIN ;

Représentés :

Monsieur Patrick GAQUEREL (pouvoir à M. Jean-Claude METAYER),
Monsieur Jean-Louis ROUSSELIN (pouvoir à M. Gilbert CONAN),

Assistaient à titre consultatif

- Jean-Pierre NIOT (Directeur Général),
- Nathalie COADOU (Directeur Général Adjoint, Directeur Département Ressources et Moyens),
- Clélia PRUD'HOMME (Secrétaire Général, Directeur Département Activités Juridiques et Gestion Locative),
- Quentin BOUCHER (Directeur Département Finances et Maîtrise d'Ouvrages),
- Nancy JOSEPHAU (Département Proximité),
- David CARPENTIER (Département Proximité),
- Aldéric LESTERLIN (Directeur Département Communication, Marketing et Relations Locataires),
- Jessy OUKOLOFF (Directeur Stratégie, Performance et Qualité),

Alcéane



Conseil d'administration

Jeudi 10 septembre 2020 à 9 heures

Question n° 6

Objet

Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) – Orientations applicables pour la désignation des candidats et l'attribution des logements sociaux - Approbation

Exposé : *Monsieur Le Président,*

L'article L 441 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) précise *« l'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes aux 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 (QPV).

Les collectivités territoriales et les réservataires de logements locatifs sociaux concourent, en fonction de leurs compétences, à la réalisation de ces objectifs. »

Ainsi, les Offices Publics de l'Habitat (OPH) ont pour vocation d'accueillir, tout en veillant à la mixité sociale, toutes celles et tous ceux qui ont du mal à accéder au logement. Les bailleurs sociaux s'affirment ainsi comme des acteurs essentiels de la cohésion sociale et urbaine.

Alcéane s'inscrit dans cette démarche. Son ambition est de répondre de la meilleure façon possible aux attentes des candidats éligibles aux logements sociaux et notamment pour les demandes en provenance des candidats les plus démunis.

De par la loi, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements de l'OPH est chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif géré par Alcéane.

En application de l'article R441-9-IV du Code de la Construction et de l'Habitation, *« Le conseil d'administration ... définit les orientations applicables à l'attribution des logements ».*

Les orientations d'attribution des logements ainsi définies par le Conseil d'Administration guideront les services dans la préparation des dossiers qui seront soumis pour examen et décision à la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements.

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements sera souveraine dans ses décisions, qu'elle prendra en application de la présente délibération et dans le respect de son règlement intérieur.

Je vous demande donc de bien vouloir approuver les orientations suivantes :

Pour toute candidature, seront impérativement prises en compte :

- **Les ressources du ménage candidat au logement** (au-delà du respect du plafond réglementaire, elles doivent permettre de s'acquitter du loyer et des charges du logement, les ressources seront notamment appréhendées au travers du taux d'effort et du quotient journalier). Le niveau des ressources tient compte, le cas échéant, du montant de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial auxquelles le ménage peut prétendre et des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, ou encore des ressources



uniquement du demandeur lorsque sa situation de séparation, sa situation d'urgence ou sa situation de victime de violences est judiciairement attestée.

- **La composition familiale, afin que le logement proposé soit en adéquation avec la taille et la composition du foyer. Néanmoins, afin d'assurer un confort de vie optimal pour ses habitants, il est souhaitable que pour diverses résidences, la sous occupation devienne la règle préférentielle à l'attribution.** En effet, ces résidences présentent des spécificités techniques favorables à l'apparition de moisissures (pas/peu d'isolation, pas de ventilation mécanique, grand logement avec familles nombreuses). Sont concernés principalement les ensembles immobiliers suivants :

- ✓ Jeannette
- ✓ Audran
- ✓ Graville Parking
- ✓ Graville Stade
- ✓ Graville Brèche
- ✓ Soquence
- ✓ Commandant Abadie
- ✓ Sous Bretonne
- ✓ St Just
- ✓ Frileuse Aplemont
- ✓ Humbert
- ✓ Côte Verte
- ✓ Parc d'Or
- ✓ Henri Dunant
- ✓ Gradins Jardins
- ✓ Maurice Genevoix
- ✓ Les Neiges
- ✓ Les camélias

Pour fonder sa décision, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements devra également prendre en considération :

- **Le besoin urgent de logement du candidat (notamment en cas de violences intrafamiliales et conjugales);**
- **La recherche de mixité sociale des villes et des quartiers et l'optimisation du peuplement de notre patrimoine ;**
- **La mobilité géographique liée à l'emploi et la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs et l'éloignement du lieu de travail ;**
- **l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou assistants familiaux agréés ;**
- **Les conditions de logement actuelles du ménage et éventuellement le patrimoine du/des demandeurs.**

Conformément à l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les logements sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes.

Tout d'abord aux :

- **Personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 (DALO) ;**

Puis aux :

- **Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;**
- **Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;**
- **Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;**



- **Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;**
- **Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;**
- **Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;**
- **Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre I^{er} du même code ;**
- **Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :**
 - une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;
 - une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime.
- **Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;**
- **Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;**
- **Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;**
- **Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;**
- **Personnes menacées d'expulsion sans relogement.**

En cas de partage, sera prise en compte l'ancienneté de la demande du candidat.

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, pour fonder ses décisions, prendra également en compte le triple objectif suivant :

- **Au moins 25% des attributions annuelles de logements non réservés** ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué, sont destinées **aux personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 (DALO) ou, à défaut, aux personnes prioritaires précédemment énumérées ;**
- **Au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville,** sont consacrées à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du représentant de l'Etat dans le département. Ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé du **quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles** parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale enregistrés dans le système national d'enregistrement ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;
- **50 % des attributions annuelles** dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont destinées à des demandeurs autres que le **quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles.**

Ce triple objectif sera susceptible d'évolution à l'échelle des territoires lorsque les conventions intercommunales d'attributions (CIA) seront mises en place par les Conférences Intercommunales du Logement (CIL).

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DONNE SON APPROBATION A L'UNANIMITE

Le Directeur Général,

Jean-Pierre NIOT