



Extrait du registre de délibérations Conseil d'Administration

Séance du vendredi 20 octobre 2023 à 9 heures

Question n° 6 DEL23-2134

Nombre d'administrateurs

En exercice	<u>23</u>
Présents	<u>14</u>
Votants	<u>20</u>

L'an deux mille vingt-trois, le vingt octobre, à neuf heures, le Conseil d'Administration d'Alcéane - OPH Le Havre Seine Métropole - légalement convoqué, s'est assemblé dans la salle du Conseil Municipal de la Ville du Havre sous la Présidence de **Monsieur Florent SAINT MARTIN**.

Présents à la réunion :

Mesdames Chantal ANDRIEU, Pascale CHERIF, Yamina COLLINO, Nelly ISABEL, Chantal LAASRI, Bineta NIANG ;

Messieurs Gilbert CONAN, Thierry DELPECHES, Bertrand GAUTHIER, Jean-Baptiste LONGUET, Jean-François MASSE, Jean-Claude METAYER, Olivier ROCHE, Florent SAINT MARTIN ;

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

Madame Laure DESFRENNE, Représentant la DDTM.

Excusés/Absents dûment convoqués :

Mesdames Christèle CERISIER-PHILIPPE, Lydia DEQUIDT, Clotilde EUDIER, Mireille GARCIA, Christelle GUEROUT, Martine LEVASSEUR, Valérie POUPEL ;

Messieurs Alban BRUNEAU, Jérôme DUBOST ;

Représentés :

- Monsieur Alban BRUNEAU, pouvoir à Monsieur Jean-Baptiste LONGUET ;
- Madame Christèle CERISIER-PHILIPPE, pouvoir à Monsieur Gilbert CONAN ;
- Monsieur Jérôme DUBOST, pouvoir à Monsieur Thierry DELPECHES ;
- Madame Clotilde EUDIER, pouvoir à Madame Nelly ISABEL ;
- Madame Christelle GUEROUT, pouvoir à Monsieur Florent SAINT MARTIN ;
- Madame Martine LEVASSEUR, pouvoir à Madame Chantal ANDRIEU.

Assistaient de droit 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 Habitants et Territoires),
- Quentin BOUCHER (Directeur Département Habitat et Finances),
- Geoffrey DE SAINT NICOLAS (Directeur Financier, Direction Finances, Département Habitat et Finances),
- Jessy OUKOLOFF (Directeur Stratégie et Innovations Sociales),
- Alderic LESTERLIN (Directeur Département Communication, Marketing, Relations Locataires),
- Nancy JOSEPHAU (Directrice Services aux Habitants, Département Habitants et Territoires).

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.

Aussi, 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. Aussi, afin d'assurer un confort de vie optimal pour ses habitants, il est souhaitable que pour diverses résidences, la sous occupation soit la règle préférentielle à l'attribution. Il en est ainsi pour les résidences suivantes :**

- o Résidences présentant des spécificités techniques d'origine favorables à l'apparition de désagréments acoustiques (pas/peu d'isolation phoniques et acoustiques), de condensation (grand logement avec familles nombreuses). Sont concernés les ensembles immobiliers suivants (979 logements) :
 - ✓ Jeannette (80 logements)
 - ✓ Commandant Abadie (60 logements)
 - ✓ Sous Bretonne (100 logements)
 - ✓ Saint Just (192 logements)
 - ✓ Parc d'Or (112 logements)
 - ✓ Henri Dunant (326 logements)
 - ✓ Gradins Jardins (109 logements)
- o Résidences ayant des logements dont le rapport typologie/surface n'est plus en adéquation avec les modes de vie actuels. Sont concernés les ensembles immobiliers suivants (2 938 logements) :
 - ✓ Audran (40 logements)
 - ✓ Graille Parking (100 logements)
 - ✓ Graille Stade (193 logements)
 - ✓ Graille Brèque (130 logements)
 - ✓ Soquence (229 logements)
 - ✓ Frileuse Aplemont (566 logements)
 - ✓ Marceau (24 logements)
 - ✓ Nagodi (34 logements)
 - ✓ Haut Graille (662 logements)
 - ✓ Fort de Tourneville (844 logements)
 - ✓ Tourneville 2 (116 logements)

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 1^{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 prévue 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 prévu 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 ;**
- **Personnes mineures émancipées ou majeures âgées de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.**

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 par les Conférences Intercommunales du Logement (CIL).

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

« Pour extrait certifié conforme »

Le Directeur Général,

Jean-Pierre NIOT

