



Alcéane

Extrait du registre de délibérations

Conseil d'Administration

Séance du jeudi 10 septembre 2020 à 9 heures

Question n° 7

Nombre d'administrateurs

DEL20.1566

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 Criqueotot-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° 7

Objet **Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) – Règlement intérieur - Approbation**

Exposé : *Monsieur Le Président,*

L'article L441 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) ».

L'article L444-2-III précise « *la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements attribue nominativement chaque logement locatif* ».

L'article L444-2-IV précise « *la Commission examine également les conditions d'occupation du logement que le bailleur lui soumet...elle formule le cas échéant un avis sur les offres de relogement...* ».


En application de l'article R441-9-IV du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration « *établit le règlement intérieur de la commission qui fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la commission, notamment les règles de quorum qui régissent ses délibérations* ».

Je vous demande donc de bien vouloir approuver le règlement intérieur joint en annexe.

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

Le Directeur Général,

Jean-Pierre MOT



REGLEMENT INTERIEUR

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



PREAMBULE

Les attributions de logements sociaux sont réservées aux personnes physiques séjournant régulièrement sur le territoire français dans des conditions de permanence définies réglementairement, dont les ressources n'excèdent pas des plafonds fixés pour l'ensemble des personnes vivant au foyer ; ces plafonds de ressources sont révisés chaque année.

Les attributions de logements sociaux peuvent également, sous conditions supplémentaires, bénéficier à certains établissements publics, personnes morales et associations, ou encore toujours sous conditions supplémentaires à des étudiants, des personnes de moins de 30 ans ou des titulaires de contrat d'apprentissage ou de professionnalisation.

Article 1 – Objet : La Commission d'attribution du logement et d'Examen de l'Occupation des Logements – Organe décisionnaire

En veillant à la mixité sociale des villes et des quartiers, à l'égalité des chances des candidats, à l'urgence et la nécessité de la demande et à la diversité de la demande constatée localement, la Commission d'Attribution du Logement et d'Examen de l'Occupation des Logements, organe indépendant, procède souverainement à l'attribution des logements selon les objectifs et les critères généraux de priorité définis par la loi et en application des orientations applicables en la matière qui ont été définies par le Conseil d'Administration et au bénéfice notamment des demandeurs prioritaires.

Article 2 – Attribution

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements est chargée d'attribuer nominativement les logements locatifs gérés par l'Office, conformément aux dispositions des articles L441 à L441-2-9 et R441-1 à R441-12 du Code de la Construction et de l'Habitation et en fonction des orientations définies par le Conseil d'Administration.

Après constitution d'un dossier de candidature par les services de la Direction Gestion Locative, la Commission attribue nominativement les logements vacants de l'Office.

Conformément à l'article R441-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- > les commissions d'attribution examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer 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 des dispositions liées au DALO ou les candidatures présentées pour l'attribution de logements locatifs très sociaux ayant bénéficié d'une subvention spécifique).
- > la commission d'attribution prend l'une des décisions suivantes pour chaque candidat :

a) Attribution du logement proposé à un candidat ;

b) 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 par le ou les candidats classés devant lui ;

c) Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une pièce justificative, relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R.441-2-4-1, est manquante au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution ; ce type de décision emporte l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire sur le logement, objet de l'attribution si la fourniture de la pièce dans le délai fixé par

Alcéane



la décision d'attribution ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social du candidat ;

d) Non-attribution au candidat du logement proposé ;

e) Rejet de la candidature pour irrecevabilité de la demande. Cette décision doit être motivée et notifiée au candidat. Elle ne peut être fondée que sur trois situations : le dépassement des plafonds de ressources et l'absence de titre de séjour régulier qui sont des motifs certains ; ou encore le fait pour l'un des membres du ménage, candidat à l'attribution d'un logement social, d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé mais ce motif est optionnel.

De plus, conformément à l'article L442-5-2 du CCH, introduit par la loi Elan du 23 novembre 2018 « pour les logements situés dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement », la CALEOL examine pour avis, tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation des logements des locataires (dossiers soumis par le bailleur) et qui sont dans une des situations suivantes :

- Sur-occupation du logement telle que définie à l'article L. 822-10 du présent code ;
- Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2 du présent code ;
- Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap ;
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

Article 3 – Organisation et fonctionnement

A) Composition de la Commission d'Attribution du Logement et d'Examen de l'Occupation des Logements

• LES MEMBRES SIEGEANT AVEC VOIX DELIBERATIVES (9)

Les six membres désignés par le Conseil d'Administration d'Alcéane :

Conformément à l'article R441-9 du C.C.H, la Commission est composée de 6 membres désignés par le conseil d'administration en son sein (dont un représentant des locataires),

Le préfet ou son représentant,

Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat ou son représentant pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence,

Le maire de la commune où sont implantés les logements à attribuer, ou de son représentant. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix,

En cas d'absence, le Préfet, le Président de l'EPCI, le Maire peuvent préalablement faire parvenir par écrit leurs observations à la Commission d'Attribution du Logement et d'Examen de l'Occupation des Logements.

• LES MEMBRES SIEGEANT 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 (désignation par les organismes bénéficiant de l'agrément dans le département ou à défaut d'accord entre les organismes par le Préfet parmi les personnes proposées par les organismes R441-9-1 du CCH),

Les réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.



Le président de la commission peut appeler à siéger, à titre consultatif, un représentant des centres communaux d'action sociale ou un représentant du service chargé de l'accueil sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements.

Pour assister la Commission dans sa mission, seront également présents :

- Le ou les représentant(s) de la Direction Gestion Locative,
- Le ou les représentant(s) de la Direction Générale.

B) Présidence de la Commission d'Attribution des Logement et d'Examen de l'Occupation des Logements

L'article R441-9 du C.C.H stipule : « Les six membres de la commission élus par le conseil d'administration, élisent en leur sein à la majorité absolue un Président. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu ».

> Absence Empêchement du Président

La Commission peut désigner un Vice-président qui préside la séance en cas d'absence du Président. La Commission peut aussi, en cas d'absence ou d'empêchement du Président et du Vice-président, désigner à chaque séance celui des membres présents qui doit présider la séance.

C) Fonctionnement de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

> Périodicité et modalité des réunions

L'article R441-9 du C.C.H impose que la commission d'attribution se réunisse au moins une fois tous les deux mois.

Compte tenu de la quantité de logements à attribuer et afin de répondre au plus vite aux demandes, le Conseil d'Administration décide que la Commission se réunira chaque semaine, le mardi matin, sauf impossibilité de calendrier ou cas de force majeure.

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, après accord du représentant de l'Etat dans le département, peut prendre une forme numérique en réunissant tout ou partie de ses membres à distance. Cette possibilité est ouverte aussi bien aux membres permanents qu'aux participants avec voix consultatives.

Ainsi, pendant la durée de séance numérique, le(s) membre(s)/ participant(s) non présent(s) physiquement, fai(ron)t part de leurs décisions de manière concomitante à l'aide d'outils informatiques garantissant, un accès sécurisé, un choix libre et éclairé, la confidentialité des échanges, le respect de la vie privée des demandeurs, la possibilité, à tout moment et pour tout membre, de renvoyer la décision à une commission d'attribution physique.

Pour mémoire, les réunions dématérialisées excluent le versement de l'indemnité de déplacement.

> Convocation

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements se réunit tous les mardi matin au siège d'Alcéane selon un calendrier fixé annuellement remis à chaque membre de droit et valant convocation pour 9h 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.

Au moins deux jours avant la commission, est adressé par courrier électronique aux membres de la CALEOL l'ordre du jour qui comprend l'adresse et les références du logement à attribuer ainsi que les candidats proposés.

La convocation comprend également les formalités d'accès à la séance dématérialisée le cas échéant.

> Quorum

La commission peut valablement délibérer si au moins cinq (présents ou représentés) des neuf membres à voix délibérative sont présents.

> Représentation

La représentation d'un membre peut être effectuée par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre ou à un membre suppléant. Chaque membre ne peut recevoir qu'un seul pouvoir. Les pouvoirs sont nominatifs et limités à une seule séance.



> Décisions

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

> Exception liée à l'urgence

Le (la) Président(e) du Conseil d'Administration d'Alcéane ou de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements peut en cas d'urgence proposer seul une attribution, en dehors de la Commission. Cette proposition sera, dans ce cas, présentée à la Commission suivante, pour être entérinée.

> Procès-verbal

Les services de l'Office dressent au cours de la séance, le procès-verbal de la Commission. Il est approuvé à la majorité des membres de la CAL et signé par le Président de séance. Les procès-verbaux sont conservés sans limitation de durée.

D) Présentation des Candidatures en séance :

Les propositions de candidatures sont nominatives. Elles sont présentées en séance, sous forme dématérialisée prenant la forme d'une fiche type. Des pièces justificatives peuvent être produites par les services aux Administrateurs.

E) Compte-rendu de l'activité de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

> Information interne

Chaque trimestre, la direction de la gestion locative établit un bilan d'activité relatif aux attributions réalisées par la Commission. Ce rapport est transmis aux membres de la Commission.

Conformément à l'article R441-9 du C.C.H., la Commission rend compte de son activité annuellement au Conseil d'Administration.

Ces informations doivent être impérativement enregistrées au procès verbal.

> Information externe

En application de l'article L441-2-5 du C.C.H., la Commission rend compte annuellement des conditions de l'attribution des logements au Préfet, aux maires des communes et aux Présidents des EPCI pour les logements locatifs sociaux situés dans le périmètre de leurs compétences.

F) Confidentialité

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, les membres de la Commission sont tenus à la discrétion absolue à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance et tout particulièrement en ce qui concerne les motivations des décisions prises.

Aucune information relative aux attributions ne pourra être révélée aux candidats tant que les délibérations prises en commission n'auront pas été officialisées par son (sa) Président(e).

Cette officialisation aura lieu avant la tenue de la prochaine séance sauf contrainte spécifique de calendrier.