

Extrait du registre de délibérations

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 13 mars 2019 à 8 heures 30

Question n° 2

DEL19-1417

Nombre d'administrateurs

En exercice 23

Présents 17

Votants 21

L'an deux mille dix-neuf, le treize mars, à huit heures trente, le Conseil d'Administration d'Alcéane OPH de la Communauté Urbaine de l'agglomération havraise, du canton de Criquetot-l'Esneval et de Caux Estuaire, légalement convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la Présidence de **Monsieur Luc LEMONNIER**

Présents à la réunion :

Mesdames Pascale CHERIF, Yamina COLLINO, Marie-Laure DRONE, Thérèse FARBOS, Chantal LAASRI, Christelle MSICA GUEROUT ;

Messieurs Gilbert CONAN, Thierry DELPECHES, Daniel FIDELIN, Christophe FOURMI, Patrick GAQUEREL, Bertrand GAUTHIER, Luc LEMONNIER, Alain LEVASSEUR, Jean LONGUET, Jean-François MASSE, Jean-Claude METAYER ;

Monsieur Sylvain TURPIN, secrétaire du CSE (voix consultative)

Monsieur Jérôme SAINT-CAST, Chef du service Habitat de la DDTM, représentant Mme la Sous-préfète.

Absents / Excusés :

Mesdames Chantal ANDRIEU, Mireille GARCIA, Jacqueline MARAIS ;

Messieurs Régis DEBONS, Jean-Paul LECOQ, Jean MOULIN ;

Représentés :

Madame Chantal ANDRIEU (pouvoir à M. LONGUET)

Madame Jacqueline MARAIS (pouvoir à M. CONAN)

Monsieur Régis DEBONS (pouvoir à M. FIDELIN)

Monsieur Jean MOULIN (pouvoir à Mme DRONE)

Assistaient à titre consultatif

- Jean-Pierre NIOT (Directeur Général),
- Nathalie COADOU (Directeur Général Adjoint – Directeur Département Ressources et Moyens),
- Clélia PRUD'HOMME (Secrétaire Général),
- Quentin BOUCHER (Directeur Département Finances et Maîtrise d'Ouvrages),
- Marie NGUYEN KHOA (Directeur Département Proximité)
- Sylvia FERRAND (Directeur Stratégie, Contrôle de gestion, Contrôle interne),
- David CARPENTIER (Adjoint à la Directrice Département Proximité),
- Aldéric LESTERLIN (Directeur Communication, Marketing, Relations Locataires),
- Philippe BLANQUET (Directeur de la Gestion Locative),
- Elsa LEFEBVRE (Contrôleur de Gestion)
- Samuel HUCKEL (Directeur des Services Informatiques)
- Héléne LE GOUSSE (Département Proximité)
- Katy MALET (Service Vente Copropriétés)
- Eric LANGLOIS (Service Vente Copropriétés)

Question n° 2

Objet

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

Exposé : Monsieur le Président,

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 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.

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 dans la mixité et la dignité toutes celles et tous ceux qui ont du mal à accéder au logement dans les conditions du marché. 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 ou de surveillance 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.**

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 ;**
- **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 ;**
- **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.**

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

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 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.**

Enfin, la loi ELAN du 23 novembre 2018 (Art 114) vient compléter cette dernière liste mentionnée au CCH (Article L441-1) par un nouveau critère de priorité. Les logements sont également attribués prioritairement aux personnes suivantes :

- **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.

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 échouée 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

