



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le **mercredi 24 juin 2026**, le Conseil d'Administration s'est réuni à 14h30 sous la présidence de Mme Aïcha BASSAL, Présidente du Conseil d'Administration.

Etaient présents :

Elus représentant l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) : Mme BASSAL, Présidente du Conseil d'Administration, M. JOUIN, Mme BIR, Mme BURGAUD (*jusqu'à 16h56, puis représentée par M. JOUIN pour les délibérations n°24 à 32*), Mme BLUMENTAL, M. AUCANT, Personnalités qualifiées : M. BORÉ, Mme GUET, Mme HAKEM, Mme COUSSINET-NDIAYE, Mme GANDON-TOURNEUX, Représentants des locataires : M. BERTIN (INDECOSA CGT), Mme LE CORRE (CLCV), M. PELÉ (CGL), Représentants du personnel : Mme LE MOINE, M. GAUTRON, M. PAYET, M. BENZEKRI, Membre à voix consultative : M. PATAY, Directeur Général.

Étaient représentés :

Elus représentant l'EPCI : M. BOUTHOLEAU (pouvoir à Mme BLUMENTAL), M. BESSEYRE (pouvoir à M. BORÉ), Mme BOURGEAIS (pouvoir à Mme BURGAUD *jusqu'à son départ à 16h56 – délibération n°23 incluse*), Personnalités qualifiées : Mme SALIMY (pouvoir à Mme GUET), M. GUILLLOU (pouvoir à Mme GANDON-TOURNEUX), Mme DAVID-LECOURT (pouvoir à Mme BASSAL). Représentant d'une association pour l'insertion : M. GENDRON (pouvoir à Mme BASSAL)

Absents excusés : Mme DOUSSET, M. DEPLANQUE, Mme CONAN (CNL), M. BARDY (CSF), M. PORTEAU, représentant du Préfet de Loire-Atlantique

Assistaient à la séance :

Mme BOIDIN-LAHLLOU, Directrice Générale Adjointe Proximité et Clientèle,
Mme RENAUD-MARTIN, Directrice Générale Adjointe Habitat et Patrimoine,
M. ALBERT, Directeur Général Adjoint RSE et Communication,
M. RIVET, Directeur des Ressources Financières,
M AGEZ, Commissaire aux Comptes (cabinet Fiducial),
M. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,
Mme ROBION, Directrice de la Gestion Locative et des Politiques Sociales,
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Conseil d'Administration
du 24 juin 2026
Délibération n° 27/26 DGAPC

**Objet : DESIGNATION DES MEMBRES DE LA COMMISSION DE PRÉVENTION DES
EXPULSIONS ET ADOPTION DE SON RÈGLEMENT INTÉRIEUR**

Considérant que :

I – Contexte

La constitution de commissions au sein du Conseil est prévue à l'article R421-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, qui dispose que « *le Conseil d'Administration peut former en son sein des commissions chargées d'étudier des questions qu'il détermine expressément. Les présidents de ces commissions sont désignés par le Conseil d'Administration en son sein* ».

Par délibération du 6 juillet 2023, le Conseil d'Administration de Nantes Métropole Habitat a approuvé la création d'une Commission de Prévention des Expulsions.

Par l'instauration de cette Commission, l'Office a réaffirmé son engagement en matière de prévention des expulsions locatives et l'attention particulière qu'il porte à la recherche de solutions coordonnées avec les partenaires signataires de la charte départementale de prévention des expulsions.

Cette commission s'inscrit dans la continuité de la réflexion portée par l'Office sur son intervention auprès des publics fragilisés, notamment avec la création en 2020 de la Commission d'Accompagnement Social et du Fonds d'Aide au Maintien, ainsi que de son adhésion en 2021 auprès du dispositif des Equipes Mobiles de Prévention des Expulsions (EMPEX).

La Commission de prévention des expulsions a pour objet de s'assurer de la mobilisation de tous les moyens pour sécuriser le parcours des ménages menacés d'expulsion et de tenter de mobiliser le locataire lui-même. Elle formule des recommandations et prend acte des engagements pris par le locataire en séance s'il est présent.

La commission est consultative et ne peut pas remettre en cause une décision de justice passée en force de chose jugée. Ses recommandations sont argumentées pour le maintien dans le logement, le relogement ou la mise en œuvre de l'expulsion.

La Commission de Prévention des Expulsions est composée d'Administrateurs/trices de l'Office et est suivie par la Direction et les services compétents dans le champ du recouvrement.

La commission est composée des membres suivants :

- Le Président/la Présidente de Nantes Métropole Habitat
- 5 administrateurs/trices de l'Office
- Les représentants des locataires siégeant au Conseil d'Administration, dont deux d'entre eux siégeront à chaque séance
- Le service logement de la ville concerné par le logement évoqué est invité à participer aux commissions.

La Commission de Prévention des Expulsions est présidée par un/une Administrateur/Administratrice désigné/e par le Conseil d'Administration.

La Commission pourra désigner un/une Vice-Président/e parmi ses membres pour assister le/la Président/e dans ses fonctions et le/la suppléer en cas d'absence ou d'empêchement.

Il n'y a pas de quorum fixé pour cette commission. Néanmoins, le/la Président/e de la Commission peut décider de reporter une séance si le nombre de participants ne permet pas d'assurer la qualité des échanges.

La Commission de Prévention des Expulsions se réserve la possibilité de réunir ses membres autant que de besoin sur demande du/de la Président/e de la Commission et selon le contexte conjoncturel.

Elle se réunit au siège de l'Office dans la mesure où les locataires sont conviés mais peut être délocalisée et dématérialisée en fonction des circonstances.

La Commission de Prévention des Expulsions présente son bilan d'activité au Conseil d'Administration une fois par an.

II – Actions proposées

Il est proposé au Conseil d'Administration de reconduire la Commission de Prévention des Expulsions et d'en désigner les nouveaux membres.

Les candidatures suivantes sont proposés :

- M. Christophe JOUIN
- Mme Aïcha BASSAL
- M. William AUCANT
- Mme Fari SALIMY
- M. Didier GENDRON
- Mme Paulette GANDON-TOURNEUX
- Mme Josiane CONAN
- Mme Manoëlla LE CORRE
- M. Lucien BERTIN
- M. Carl PELÉ
- M. Alain BARDY

Il est proposé également de désigner son Président : M. Christophe JOUIN

Ainsi que d'approuver le Règlement Intérieur de la présente Commission.

III – Conclusions

- Vu l'article R.421-14 du Code de la construction et de l'habitation,
- Vu la délibération n° 21/23 du Conseil d'Administration du 6 juillet 2023 relative à la création d'une commission de prévention des expulsions,
- Vu la délibération n° 33/23 du Conseil d'Administration du 23 octobre 2026 approuvant son règlement intérieur,
- Vu la délibération n° 01/26 du Conseil d'Administration du 13 mai 2026 portant renouvellement du Conseil d'Administration suite aux élections municipales et communautaires,
- Vu l'exposé qui précède.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DÉLIBÉRÉ

- Approuve la reconduction de la Commission de Prévention des Expulsions,
- Approuve la désignation des membres de cette commission, ainsi que celle de son Président,
- Adopte son Règlement Intérieur

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (24 voix).

Le 24 juin 2026



La Présidente du Conseil d'Administration
Aïcha BASSAL

COMMISSION DE PREVENTION DES EXPULSIONS (COPEX) NANTES METROPOLE HABITAT

Règlement intérieur

**Adopté en séance du Conseil d'Administration
du 19 octobre 2023**

et révisé par décision du Conseil d'Administration du 24 juin 2026

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET PARTENARIAL	3
ARTICLE 1 - OBJET.....	3
ARTICLE 2 - COMPOSITION	4
ARTICLE 3 - PERIODICITE	4
ARTICLE 4 - SECRETARIAT – CONVOCATION – FONCTIONNEMENT – PROCES VERBAL.....	5
ARTICLE 5 – CRITERES D’EXAMEN ET D’EXCLUSION.....	5
ARTICLE 6 - CONFIDENTIALITE.....	6
ARTICLE 8 - BILAN D’ACTIVITE DE LA COMMISSION DE PREVENTION DES EXPULSIONS.....	6

PREAMBULE

Dans la continuité de son engagement auprès des publics fragilisés, le Président du Conseil d'Administration de Nantes Métropole Habitat ainsi que sa Direction Générale ont souhaité mettre en place une Commission de Prévention des Expulsions.

Cette nouvelle commission se décline en cohérence avec deux thématiques structurantes du projet de mandat à savoir la proximité et les services/l'accompagnement social. Par la création de cette Commission, le Conseil d'administration rappelle les ambitions de l'Office :

- Agir pour l'intérêt général à travers une offre sociale de services qui s'adapte à la diversité de ses locataires et aux dispositifs existants ;
- Développer des actions qui contribuent à la lutte contre les inégalités ;
- Se donner les moyens de rester à l'écoute des locataires ;
- Et contribuer à construire la ville de demain, durable, dialoguée et solidaire

CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET PARTENARIAL

La Commission de Prévention des Expulsions s'inscrit pleinement dans un contexte législatif et réglementaire en constante évolution.

Depuis la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, le principe du droit au logement des personnes les plus démunies est un droit fondamental à valeur constitutionnelle. Cette loi est à l'origine de la création de chartes de prévention des expulsions dans chaque département.

Le plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme 2018-2022 inscrit dans ses axes majeurs d'intervention le renforcement de la prévention des expulsions locatives de façon à limiter le recours au jugement d'expulsion et le nombre d'expulsions effectives.

La charte de prévention des expulsions locatives de Loire-Atlantique (2019) vise à répondre aux objectifs communs de l'État, du Département, de la Métropole et des partenaires associés, de limiter le recours à l'expulsion et de coordonner la prévention de l'expulsion.

Le protocole de collaboration entre les travailleurs sociaux du département, des CCAS, de la CAF et les bailleurs sociaux, signé en 2022, décline de manière opérationnelle les engagements pris dans la Charte de prévention des expulsions de la Loire-Atlantique.

La Commission d'Accompagnement Social mise en place à Nantes Métropole Habitat en 2020 répond également aux enjeux liés à la prévention des expulsions en intervenant auprès des publics fragilisés via l'octroi d'aides financières et/ou l'examen attentif des orientations possibles vers des dispositifs adaptés.

C'est dans ce contexte global que l'Office réaffirme son engagement en matière de prévention des expulsions locatives et l'attention particulière qu'il porte à la recherche de solutions coordonnées avec les partenaires signataires de la charte départementale de prévention des expulsions.

Article 1 - OBJET

La Commission de Prévention des Expulsions a pour objet de s'assurer de la mobilisation de tous les moyens pour sécuriser le parcours des ménages menacés d'expulsion et de tenter de mobiliser le

locataire¹ lui-même. Elle formule des recommandations et prend acte des engagements pris par le locataire en séance s'il est présent.

Elle apporte une aide à la décision au Directeur Général sur la mise en œuvre d'une expulsion. Le pouvoir d'estimer en justice² et celui de solliciter le concours de la force publique pour exécuter une mesure d'expulsion constituent des pouvoirs propres du Directeur Général.

La commission n'a pas vocation à se substituer à d'autres instances concourant à la prévention des expulsions telles que la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives (CCAPEX), le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) ou la Banque de France. Elle s'inscrit pleinement en complémentarité de ces dispositifs.

La commission est consultative, et ne pourra pas remettre en cause une décision de justice passée en force de chose jugée. Ses recommandations seront argumentées pour le maintien dans le logement, le relogement ou la mise en œuvre de l'expulsion.

Article 2 - COMPOSITION

Cette commission interne est composée d'Administrateurs de l'Office et est accompagnée par la direction et les services compétents dans le champ du recouvrement.

La commission est composée des catégories de membres suivants :

- Le Président/la Présidente de Nantes Métropole Habitat
- 5 administrateurs de l'Office
- Les représentants des locataires siégeant au Conseil d'Administration, dont deux d'entre eux siégeront à chaque séance
- Le service logement de la ville concerné par le logement évoqué est invité à participer aux commissions.

La Commission de Prévention des Expulsions est présidée par un/une Administrateur/Administratrice désigné/e par le Conseil d'Administration.

Par la suite, la Commission pourra désigner un/une Vice-Président/e parmi ses membres pour assister le/la Président/e dans ses fonctions et le/la suppléer en cas d'absence ou d'empêchement.

Il n'y a pas de quorum fixé pour cette commission. Néanmoins, le/la Président/e de la Commission peut décider de reporter une séance si le nombre de participants ne permet pas d'assurer la qualité des échanges.

Article 3 - PERIODICITE

La Commission de Prévention des Expulsions se réserve la possibilité de réunir ses membres autant que de besoin sur demande du/de la Président/e de la Commission et selon le contexte conjoncturel.

¹ Dans le présent règlement intérieur, la notion de locataire s'entend au sens large de l'occupation du logement, soit les locataires « en titre » mais également « sans droit ni titre » dont le bail a été résilié

² Article 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation

Elle se réunit au siège de l'Office dans la mesure où les locataires sont conviés mais peut être délocalisée et dématérialisée en fonction des circonstances.

Article 4 - SECRETARIAT – CONVOCATION – FONCTIONNEMENT – PROCES VERBAL

La convocation est adressée par voie électronique à chaque membre de la Commission de Prévention des Expulsions a minima trois (3) jours avant la tenue de la commission.

La tenue du secrétariat de la Commission, la présentation des situations à la Commission et l'établissement du procès-verbal, sont effectués par Nantes Métropole Habitat, sous la responsabilité du/de la Président/e de la Commission.

En cas d'indisponibilité, les membres informent le service gestionnaire au sein de la Direction Clientèle de Nantes Métropole Habitat.

Chaque séance de la Commission de Prévention des Expulsions donne lieu à la rédaction d'un procès-verbal regroupant les informations relayées à la Commission et les décisions prises pour chaque dossier présenté. Le procès-verbal est signé par le/la Président/e de la Commission de Prévention des Expulsions et est consultable sur demande par les membres.

Les locataires conviés devant la Commission de Prévention des Expulsions reçoivent une convocation a minima dix (10) jours avant la tenue de la séance. Ils sont autorisés à se présenter accompagnés de toute personne de leur choix.

La commission examine et constate la situation du ménage. En matière de prévention des expulsions, les recommandations formulées doivent veiller à :

- Sécuriser les conditions du maintien dans le logement si celui-ci est adapté à la situation du locataire et que ce dernier est engagé pour rétablir sa situation ; le cas échéant les engagements seront assortis d'une échéance pour vérifier le respect de ceux-ci. En cas de non-respect, la Commission sera informée pour poursuite de la mise en œuvre de la procédure d'expulsion.
- Sécuriser la sortie du logement vers une offre de logement ou d'hébergement plus appropriée à la situation du locataire si ce dernier se mobilise en ce sens ;

En cas d'absence du locataire, d'absence d'engagement pris en séance ou de non-respect des engagements précédemment pris, la commission formule un avis sur la poursuite de la procédure d'expulsion.

Les recommandations de la Commission sont notifiées au locataire par écrit. Elles ne pourront pas faire l'objet de recours amiable ou contentieux.

Article 5 – CRITERES D'EXAMEN ET D'EXCLUSION

La Commission de Prévention des Expulsions examine les dossiers présentés conformément aux orientations et aux critères fixés par le présent règlement.

- Critères d'examen

✓ Bail logement de la personne physique résilié pour cause d'impayés

- Critères d'exclusion :

- ✓ Les procédures de résiliation de bail pour troubles, incivilités ou non-respect du contrat (autres que les impayés) ;
- ✓ Les baux résiliés pour impayés dont les occupants ont occasionné des troubles de voisinage récurrents et/ou persistants au cours des deux dernières années
- ✓ Les situations pour lesquelles les locataires ne résident plus dans le logement objet de la procédure ;
- ✓ Toutes natures d'occupation autres que celle vouées à l'habitation et au logement ;

Par conséquent, toute procédure d'expulsion engagée par l'Office ne fait pas l'objet d'un examen systématique en Commission de Prévention des Expulsions. En revanche, une information est délivrée sur les procédures menées en réquisition de la force publique.

Il appartient aux services compétents de Nantes Métropole Habitat d'apprécier l'opportunité de présenter le dossier en Commission de Prévention des Expulsions sur la base des dispositions à se mobiliser des locataires concernés. La Commission peut également décider de s'autosaisir pour une situation connue ou signalée par un partenaire cosignataire de la charte de prévention des expulsions.

Article 6 - CONFIDENTIALITE

Dans le cadre des dossiers présentés lors des réunions de la Commission de Prévention des Expulsions, les membres sont amenés à recevoir ou à avoir accès à des documents et informations relatifs aux locataires qui doivent demeurer confidentiels.

En conséquence, les membres de la commission ainsi que toutes les personnes assistant à la Commission de Prévention des Expulsions s'engagent à garantir la confidentialité des documents et informations qui leur ont été, ou qui leur seront communiqués dans le cadre des réunions.

Les dossiers de commission comportant des données personnelles sur les locataires sont détruits à l'issue de chaque séance.

Article 8 - BILAN D'ACTIVITE DE LA COMMISSION DE PREVENTION DES EXPULSIONS

La Commission de Prévention des Expulsions présente son bilan d'activité au Conseil d'Administration une (1) fois par an.