



PEUPELEMENT ^{et} ATTRIBUTIONS

Votre guide





SOMMAIRE

- 01 **SOMMAIRE** p.3
- 02 **ÉDITO DU PRÉSIDENT** p.5
- 03 **PARTIE 1 : LA POLITIQUE DE PEUPEMENT DE L'OPAL** p.6
- 04 **PARTIE 2 : LA RÉGLEMENTATION D'ATTRIBUTION** p.30
- 05 **PARTIE 3 : LE RÈGLEMENT INTÉRIEUR DES CALEOL DE L'OPAL** p.42
- 06 **LEXIQUE** p52
- 07 **NOTE** p53

ÉDITO



La Loi ALUR a considérablement renforcé les compétences des EPCI en matière d'attribution des logements sociaux.

Ainsi, avec les CIL, les CIA, les bailleurs sociaux ont été conduits à travailler en étroite collaboration avec les territoires concernés pour convenir d'une stratégie partagée. Je m'en réjouis.

En qualité du Président de l'OPAL, je suis très attaché à la synergie avec les élus locaux.

Les élus territoriaux sont porteurs d'une connaissance précise et à échelle humaine de leur territoire. C'est d'autant plus vrai dans l'Aisne où chaque territoire possède des dynamiques qui lui sont propres et où la demande en logement social répond à des enjeux très différents d'un secteur à l'autre, entre zones détendues et aires d'attractions métropolitaines.

De son côté, l'OPAL prend en considération d'autres éléments tels que la lutte contre la vacance de logements ; ou encore la prise en compte de la connaissance précise des fonctionnements et de la vie au sein de chaque cage d'escalier. C'est pourquoi j'ai souhaité que nous produisions et diffusions un livret pour les membres de la CALEOL retraçant les orientations de peuplement et d'attributions.

Alors qu'un nouveau Conseil d'administration vient d'être installé en septembre dernier, l'OPAL, bailleur social engagé et acteur de l'aménagement du territoire, est plus que jamais mobilisé pour mener une politique de peuplement et d'attribution porteuse de bien vivre ensemble et d'une mixité sociale affirmée.

Freddy Grzeziczak

Président de l'OPAL

PARTIE 1

La politique de peuplement de l'OPAL



SOMMAIRE

PRÉAMBULE p.8

1. **LE CONTEXTE GÉNÉRAL** p.10

2. **LES ORIENTATIONS D'ATTRIBUTIONS DANS L'AINES** p.10

2.1. Rappel du contexte légal

2.2. Synthèse des Conférences Intercommunales
du Logement par l'Établissement Public de Coopération
Intercommunale (EPCI)

2.3. Orientations par EPCI

3. **L'ANALYSE DES TERRITOIRES** p.14

3.1. Les indicateurs de peuplement

3.2. Les besoins en logements sociaux

3.3. Les territoires vus par les équipes de proximité

3.4. Les territoires vus par les élus

3.5. L'implication de l'OPAL sur les territoires

3.5.1. Les dispositifs sociaux externes

3.5.2. Les dispositifs sociaux internes

4. **RAPPEL DES ORIENTATIONS DÉFINIES PAR L'OPAL** p.28

5. **LE BILAN ET SUIVI DE LA POLITIQUE DE PEUPLEMENT** p.29

5.1. Affichage et diffusion

5.2. Bilan annuel pour le Conseil d'Administration

Le peuplement se définit comme « la composition sociale d'une résidence ou d'un quartier constaté à un moment donné et aux dynamiques conduisant à cette situation ».

Dès lors, une Politique de Peuplement est entendue comme « l'ensemble des interventions, que ce soit sur l'offre de logements, sur les attributions ou sur les aides sociales, menées par différents acteurs en vue de modifier l'occupation des logements sociaux, dans l'objectif de réduire la concentration des populations les plus précaires dans les quartiers concernés ».

Ces interventions sont donc larges et passent par une multiplication d'instruments des politiques publiques qu'ils soient de la politique du logement et de l'habitat, de la politique foncière, de l'aménagement urbain, de l'action sur les espaces publics et sur les équipements urbains, sur la politique d'image, sur les transports, sur l'action culturelle, etc...

Il s'agit bien ici d'éviter la surreprésentation de fragilités sur certaines résidences en travaillant simultanément une stratégie d'attribution visant la mixité sociale et une revalorisation de l'image des quartiers pour y attirer de nouvelles populations plus aisées.

PRÉAMBULE

En effet, le rôle du bailleur n'est plus simplement d'attribuer des logements en recherchant un candidat correspondant à l'offre qui se libère et apporter des solutions à des ménages prioritaires ou en situation complexe, celui-ci doit être en capacité de proposer et d'agir sur son patrimoine pour répondre à l'ensemble des besoins sociaux, politiques et environnementaux de notre époque.

De plus, l'enjeu est double pour les bailleurs car ceux-ci doivent réfléchir et participer avec les partenaires locaux à une politique de peuplement permettant de répondre aux obligations sociales des territoires mais ils doivent aussi maintenir l'équilibre financier de leur structure, aussi bien en matière d'occupation des logements que d'impayés afin de pouvoir assurer sa mission sociale sur les territoires.



1. LE CONTEXTE GÉNÉRAL :

Le contexte du logement social a fortement évolué ces dernières années au travers des différentes lois allant de la loi Ville, ALUR, Egalité et Citoyenneté et dernièrement ELAN. Les attentes des pouvoirs publics vis-à-vis des bailleurs sociaux sont devenues plus exigeantes et précises.

Un nouveau cadre d'action se dessinent clairement dont le but est de trouver les voies d'**une plus grande mixité sur les territoires** tout en améliorant l'accueil des ménages défavorisés.



2. LES ORIENTATIONS D'ATTRIBUTIONS DANS L' AISNE :

2.1. RAPPEL DU CONTEXTE LÉGAL

Par l'intermédiaire des 3 dernières lois récentes, L'État a confié aux EPCI le cadrage des priorités et des règles d'attribution.

En effet, depuis la loi ALUR (et LAMY) en 2014, sur **7 territoires où l'OPAL est implanté**, les politiques de gestion de la demande et des attributions sont dorénavant pilotées par les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) dans le cadre des **Conférences Intercommunales du Logement (CIL)** mentionnée à l'article L.441-1-5.

Celles-ci sont chargées de définir des orientations d'attribution à travers des **Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA)**.

Elles doivent aussi mettre en place un **Plan Partenarial de la Gestion et de la Demande et de l'Information du Demandeur (PPGDID)** mentionné à l'article L.441- 2-8 du Code de la Construction.

En 2017, La loi Égalité et citoyenneté a confirmé les obligations des territoires en matière d'implication et de responsabilité sur :

- Le rééquilibrage de l'occupation sociale du parc HLM au niveau intercommunal : QPV/ hors QPV,
- Sur la performance du Droit Au Logement Opposable (DALO) et renforcement de l'accès des ménages prioritaires au parc social,
- La mobilisation de tous les contingents pour le DALO et la mixité sociale,
- La transparence pour la désignation des candidats en amont du processus d'attribution,
- Le renforcement des politiques d'attributions intercommunales des EPCI.

La loi ELAN du 23 novembre 2018 fixe de nouveaux objectifs tels que la généralisation de méthodes de **cotation**, la gestion des **contingents en flux** et élargit le rôle des commissions d'attribution à l'examen de certaines situations d'occupation des logements en transformant la CAL en **CALEOL** (Commission d'Attribution des Logements et de l'Examen de l'Occupation des Logements). Sur notre territoire, seule la commune de Villers-Cotterêts est concernée par la CALEOL car cette commune est classée en B1.

Par l'intermédiaire des CIL, l'état renforce la volonté d'orienter les attributions par territoire dans le but de créer une mixité sociale.



Pour cela, 3 objectifs fixés aux bailleurs ont été définis :

- Au moins 25% des attributions hors QPV doivent être consacrées aux demandeurs appartenant au 1^{er} quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles et au relogement lié au renouvellement urbain (ANRU).
- Dans les QPV, 50% des attributions (uniquement décisions CALEOL) doivent être des demandeurs des 3 autres quartiles.
- Obligation pour les bailleurs et les réservataires (collectivités territoriales et Action Logement Service) de consacrer 25% des attributions annuelles à des ménages prioritaires au titre du DALO ou aux autres personnes prioritaires au sens de l'article L.441-1 du CCH. À défaut, le Préfet procédera à l'attribution aux publics concernés.

2.2. SYNTHÈSE DES CONFÉRENCES INTERCOMMUNALES DU LOGEMENT (CIL) DES EPCI DE L' AISNE :

Les 7 territoires concernés par la mise en place des CIL dans l'Aisne ont pour obligation de définir un diagnostic partagé d'occupation du parc qui leur permettra d'établir des orientations territoriales et fixer des objectifs d'attribution aux bailleurs.

CA Agglo du Grand Soissons	Nombre de logements	4944
	<i>%/patrimoine OPAL</i>	35%
CA du Pays de Laon	Nombre de logements	4775
	<i>%/patrimoine OPAL</i>	34%
CA Chauny Tergnier la Fère	Nombre de logements	1499
	<i>%/patrimoine OPAL</i>	10%
CC des Trois Rivières	Nombre de logements	852
	<i>%/patrimoine OPAL</i>	10%
CA de la Région de Château-Thierry	Nombre de logements	333
	<i>%/patrimoine OPAL</i>	2,30%
CA du Saint-Quentinois	Nombre de logements	326
	<i>%/patrimoine OPAL</i>	2,30%
CC Retz en Valois	Nombre de logements	324
	<i>%/patrimoine OPAL</i>	2,30%
Autres EPCI	Nombre de logements	1028
	<i>%/patrimoine OPAL</i>	7,30%

À noter que **92,7%** du patrimoine de l'OPAL se trouve être implanté sur les EPCI ayant l'obligation de mettre en place des orientations de peuplement et d'attributions.

2.3. ORIENTATIONS PAR EPCI :

Les **orientations** sont disponibles dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) ainsi que dans le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) de chaque EPCI. L'OPAL s'y adosse pour définir ses orientations selon le territoire.

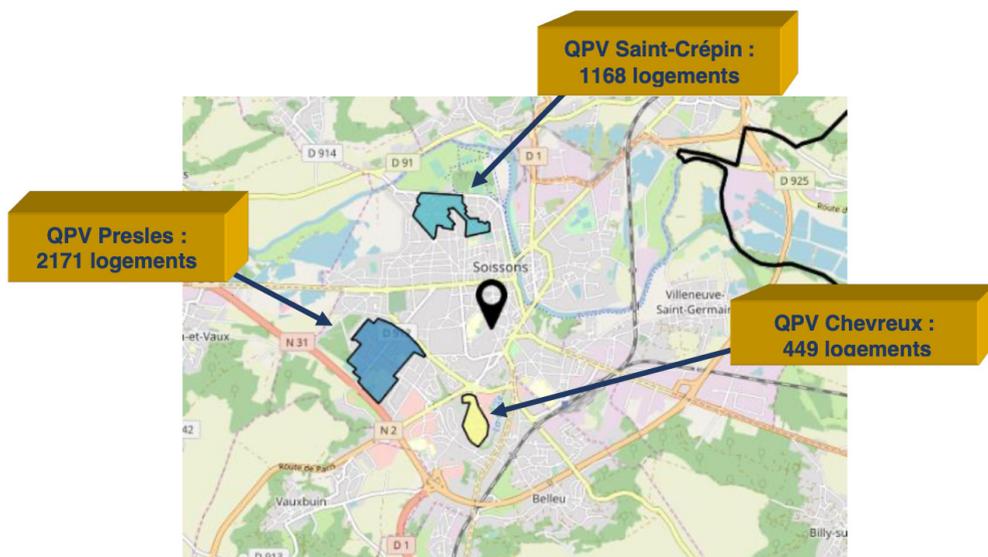
Il en va de même pour la cotation par territoire. L'OPAL décline les critères définis par chaque EPCI afin de répondre aux objectifs de cotation fixés par la loi ELAN.

Pour pouvoir répondre à ces objectifs, il est nécessaire de connaître son patrimoine et ses occupants.

3. L'ANALYSE DES TERRITOIRES :

3.1. LES INDICATEURS DE PEUPLEMENT

Nous nous attacherons dans ce paragraphe à définir une cartographie sociale des différents Quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) du territoire et en ressortir les spécificités notables permettant de définir des orientations de peuplement.

 LOCALISATION DES QPV À SOISSONS

Sur la ville de Soissons, 3 QPV sont identifiés, l'OPAL pèse fortement sur ces quartiers et regroupe 3 788 logements (*données RPLS 2018*).

À noter que les QPV de Presles et Chevreux ont été réhabilités via un projet ANRU en 2009.

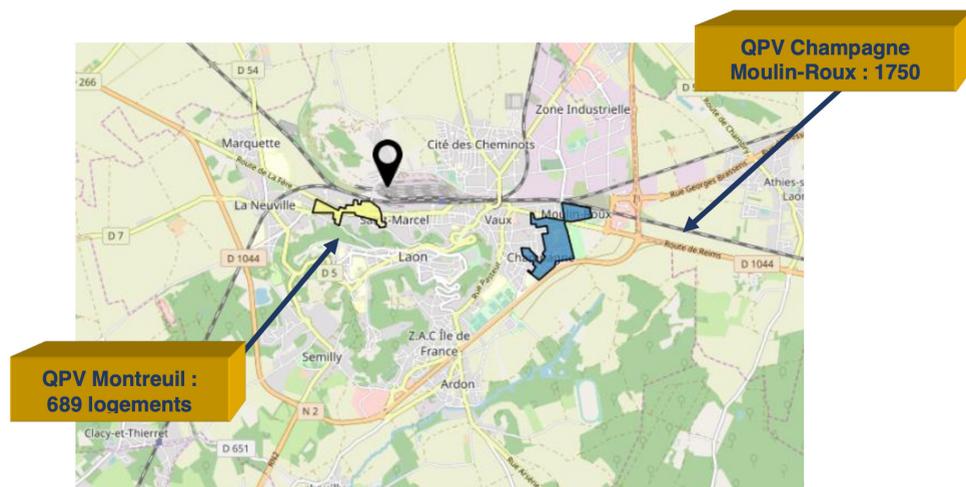
Le QPV de Saint-Crépin est en cours réhabilitation dans le cadre d'un nouveau projet NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) signé en 2018.



Éléments marquants suite analyse OPS (Occupation du Parc Social) :

- Chevreux et Presles : forte proportion de personnes à faibles ressources et sans emploi. Pas de vacance de plus de 3 mois constatée.
- Saint-Crépin : Population seule, vieillissante et grosse proportion de logement en sous-occupation.

LOCALISATION DES QPV À LAON



La ville de Laon a 2 QPV : le quartier de Montreuil et le quartier Champagne Moulin-Roux avec 2 identités très fortes.

Ces 2 QPV font actuellement l'objet d'aucune réhabilitation via l'ANRU mais de nombreux travaux de réhabilitation ont été entrepris par l'OPAL : réhabilitation des façades, isolation thermique, démolitions.

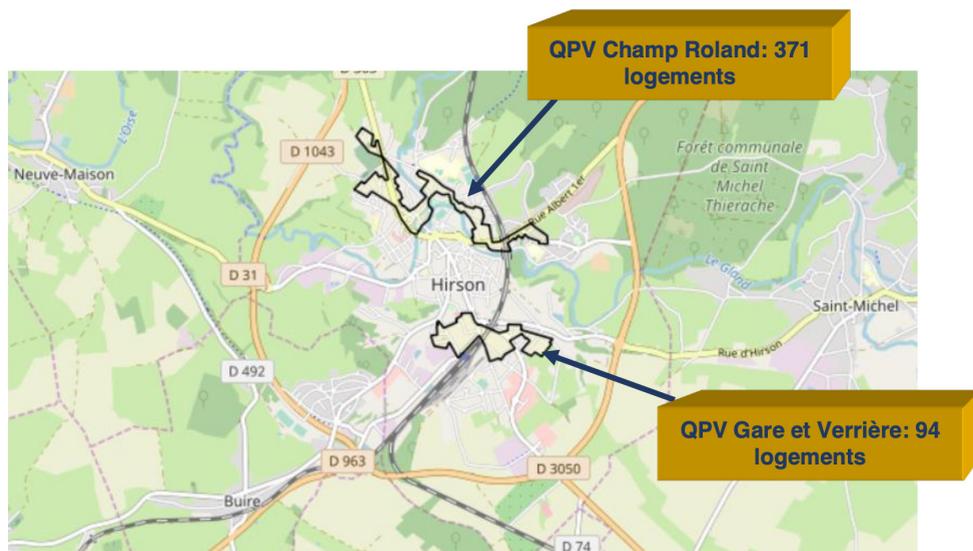


Éléments marquants suite analyse OPS :

- Montreuil : population homogène et mixte aussi bien au niveau de l'âge, des ressources, de la composition familiale avec une proportion de plus de 53% de personnes seules.
- Champagne : population à faible ressource et sans emploi. Population plus précarisée. Taux de vacance de plus de 3 mois >3%.



LOCALISATION DES QPV À HIRSON



2 QPV sont identifiés dans la ville d'Hirson.

Le Champ Roland et Bords de l'Oise est composé des quartiers Champ Roland, Bords de l'Oise, la Briqueterie et la Zac le Taillis. La population est de 1 673 habitants dont le revenu médian s'établit à 860 euros.

Le quartier Gare et Verrière est composé de 1 000 habitants avec un revenu médian à 1 100 euros.



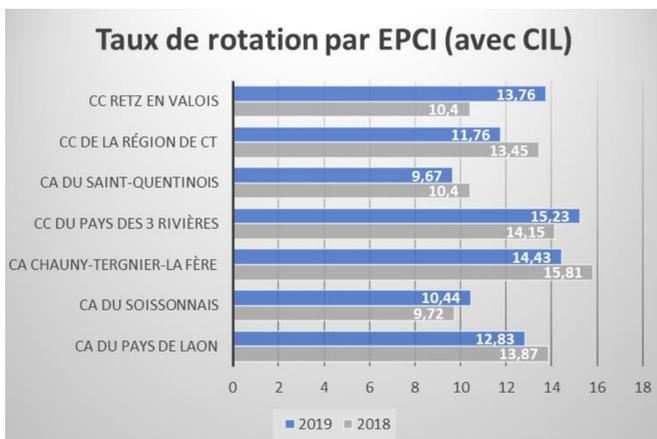
Analyse sociale des 2 QPV :

- Champ Roland et Bords de l'Oise : taux de vacance commerciale de plus de 3 mois à 15%. Population à très faible ressource. Mixité dans les typologies familiales.
- Gare et Verrière : petit QPV avec une vacance commerciale à 10%, grosse proportion de seniors (70%) avec très peu de familles monoparentales. Taux de familles apélistées très élevé (>90%). Petites typologies (du T1 au T3).

Les QPV sont au cœur des décisions des bailleurs et des élus. Les objectifs de la loi Egalité et Citoyenneté, les projets NPNRU, les aménagements urbains sont le fruit de travaux engagés en commun par les acteurs locaux.



LE TAUX DE ROTATION PAR EPCI :



EPCI	Nombre de logements	2018	2019
CA du Pays de Laon	4598	13,87	12,83
CA du Soissonnais	4043	9,72	10,44
CA Chauny-Tergnier-La Fère	1504	15,81	14,43
CC du Pays des 3 rivières	834	14,15	15,23
CA du Saint-quentinois	375	10,4	9,67
CC de la région de CT	357	13,45	11,76
CC Retz en Valois	327	10,4	13,76
CC de la Picardie des Châteaux	179	20,67	21,79
CC de la thiérache du centre	176	16,48	15,34
CC de la Champagne picarde	133	8,55	10,53
CC Thiérache Sambre et Oise	112	20,69	9,82
CC du pays du vermandois	107	26,17	16,82
CC du Val de l'Aisne	62	19,35	12,9
CC du pays de la serre	58	17,24	15,52
CC des portes de la Thiérache	55	16,36	3,64
CC du chemin des Dames	28	10,71	7,14
CC du canton d'Oulchy le Château	16	6,25	6,25
CC du Val de l'Oise	12	8,33	25
CC du canton de Charly sur Marne	10	20	10
Total	12976	12,89	12,42

En 2019, 1 611 logements se sont libérés (hors locations spécifiques : logements étudiants), soit un taux global de rotation de 12,42%.

En 2018, 1 658 logements se sont libérés, soit un taux de rotation de 12,96%. Le taux de rotation est stable, même si on note quelques écarts sur certains EPCI,

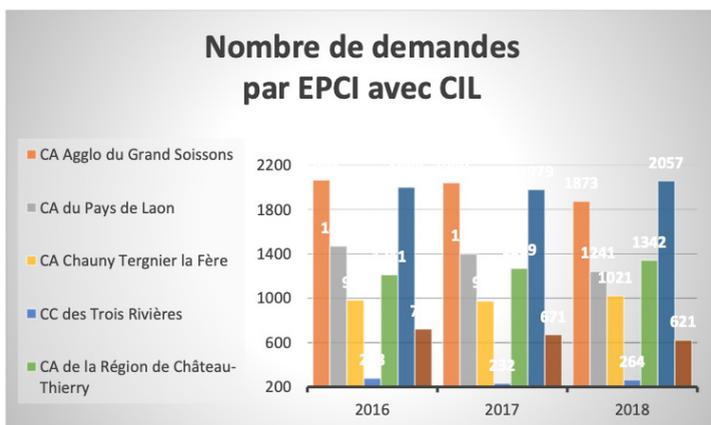
3.2. LES BESOINS EN LOGEMENTS SOCIAUX

- Détail des demandes par EPCI **avec** CIL :

L'évolution de la demande sur l'Aisne est plutôt stable, aux alentours de 10 000 demandes sur les 3 dernières années.

À noter : 87% des demandes du territoire sont positionnées sur les EPCI avec CIL. Principalement dans les agglomérations de Soissons, Saint-Quentin et Laon.

		2016	2017	2018
Aisne	nombre de demandes	10016	9813	9712
	% Région	22,81%	22,15%	22,09%
CA Agglo du Grand Soissons	nombre de demandes	2064	2040	1873
	% Département	20,61%	20,79%	19,29%
CA du Pays de Laon	nombre de demandes	1469	1398	1241
	% Département	14,67%	14,25%	12,78%
CA Chauny Tergnier la Fère	nombre de demandes	982	974	1021
	% Département	9,8%	9,93%	10,51%
CC des Trois Rivières	nombre de demandes	278	232	264
	% Département	2,78%	2,36%	2,72%
CA de la Région de Château-Thierry	nombre de demandes	1211	1269	1342
	% Département	12,09%	12,93%	13,82%
CA du Saint-Quentinois	nombre de demandes	1999	1979	2057
	% Département	19,96%	20,17%	21,18%
CC Retz en Valois	nombre de demandes	722	671	621
	% Département	7,21%	6,84%	6,39%
Total par EPCI (avec CIL)	nombre de demandes	8725	8563	8419
	% Département	87%	87%	87%



- Détail des demandes par EPCI **sans** CIL :

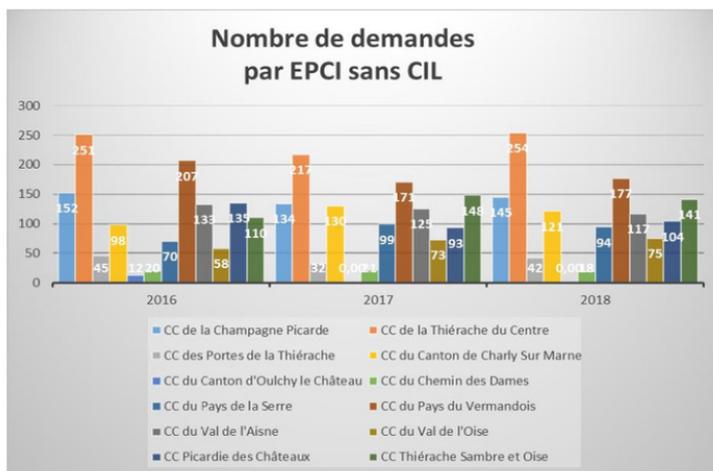
Le patrimoine de l'OPAL est aussi implanté sur des EPCI qui n'ont pas l'obligation de mettre en place de CIL. Dans le cadre de la réforme des attributions, l'objectif de 25% aux publics prioritaires s'applique aussi sur ces EPCI et une attention est aussi nécessaire sur ce patrimoine qui trouve sa place au sein des communes d'implantation.

On note que les Communautés de Communes de la Thiérache enregistrent le nombre le plus important de demandes tout en ne représentant que 10% des demandes des grandes Communautés d'Agglomérations avec CIL.

À noter qu'elles représentent 13% des demandes sur le territoire complet de l'Aisne.

Le tableau suivant vous présente la liste de ces EPCI, le nombre de logements de l'OPAL ainsi que le nombre et le pourcentage de demandes sur ces secteurs sur 3 ans.

		2016	2017	2018
Aisne	nombre de demandes	10016	9813	9712
	% Région	22,81%	22,15%	22,09%
CC de la Champagne Picarde	nombre de demandes	152	134	145
	% Département	1,52%	1,37%	1,49%
CC de la Thiérache du Centre	nombre de demandes	251	217	254
	% Département	2,51%	2,21%	2,62%
CC des Portes de la Thiérache	nombre de demandes	45	32	42
	% Département	0,45%	0,33%	0,43%
CC du Canton de Charly Sur Marne	nombre de demandes	98	130	121
	% Département	0,98%	1,32%	1,25%
CC du Canton d'Oulchy le Château	nombre de demandes	12	NC	NC
	% Département	0,12%	NC	NC
CC du Chemin des Dames	nombre de demandes	20	21	18
	% Département	0,2%	0,21%	0,19%
CC du Pays de la Serre	nombre de demandes	70	99	94
	% Département	0,7%	1,01%	0,97%
CC du Pays du Vermandois	nombre de demandes	207	171	177
	% Département	2,07%	1,74%	1,82%
CC du Val de l'Aisne	nombre de demandes	133	125	117
	% Département	1,33%	1,27%	1,2%
CC du Val de l'Oise	nombre de demandes	58	73	75
	% Département	0,58%	0,74%	0,77%
CC Picardie des Châteaux	nombre de demandes	135	93	104
	% Département	1,35%	0,95%	1,07%
CC Thiérache Sambre et Oise	nombre de demandes	110	148	141
	% Département	1,1%	1,51%	1,45%
Total par EPCI (sans CIL)	nombre de demandes	1291	1243	1288
	% Département	13%	13%	13%



- Délai d'ancienneté par demandes satisfaites et par demandes en cours sur l'Aisne à fin 2018 :

		Total	10 ans ou +	1 à < 2 ans	< 1 an	2 à < 3 ans	3 à < 4 ans	4 à < 5 ans	5 à < 10 ans
Aisne	Nombre de ménages logés	4545		414	4006	81	24	13	7
	nombre de demandes en cours	9661	16	1561	7462	361	130	66	65

Le délai moyen d'ancienneté des demandes est de 5 mois pour les demandes satisfaites, il est identique pour l'ensemble du territoire.

À noter que sur l'ensemble de la Picardie, il est de 9 mois et sur la France, 13 mois.

Concernant les demandes en cours, le délai moyen est de 9 mois dans l'Aisne, pour 13 mois en Picardie et 22 mois en France.

Le délai moyen reste inférieur à 1 an. Les demandes non satisfaites sont principalement des demandes spécifiques : maison individuelle, quartier, typologie, ...

➔ La tension de la demande est donc faible et dans la mesure du possible, elle est satisfaite assez rapidement sur l'ensemble du territoire.

- Où habitent les demandeurs à fin 2018 :

	Structure hébergement et foyer	hébergé chez un tiers	sans hébergement fixe	Loc. HLM	loc. parc privé et autres
Par type d'hébergement	327	2899	153	4378	1904
%	3,38%	30,01%	1,58%	45,32%	19,71%

45% des demandeurs sont déjà en logement HLM et 19% sont en logement privé.

Les motifs des demandeurs en mutation HLM sont principalement :

- Logement trop petit (20%),
- Problèmes d'environnement ou de voisinage (13%),
- Raisons de santé (9%),
- Logement trop cher (9%),
- Motif non précisé (12%).

30% des demandeurs sont hébergés chez un tiers, il s'agit d'un motif de demande en hausse, on pourrait penser qu'il s'agit de jeunes en attente de décohabitation. En réalité, il s'agit de personnes en séparation ou accident de la vie...

➔ Pour rappel, les demandes « hébergé chez un tiers », « sans hébergement fixe » et « structure hébergement et foyer » font partie des attributions prioritaires au titre de l'art L 441.1 et donc, à traiter en priorité.

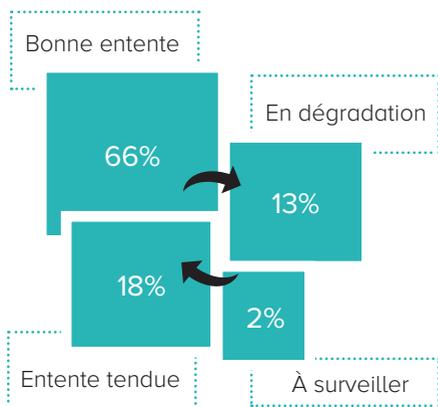
À noter que les situations précaires de certains locataires qui ont connu des parcours chaotiques chez un ou plusieurs bailleurs (dettes, expulsions...) sont difficiles à traiter et demandent souvent une coopération de l'ensemble des bailleurs et des acteurs du logement.

3.3. LES TERRITOIRES VUS PAR LES ÉLUS ET LES ÉQUIPES DE PROXIMITÉ

La tenue d'un quartier, d'un bâtiment ne peut se faire sans une étroite collaboration entre les élus et les équipes de proximité.

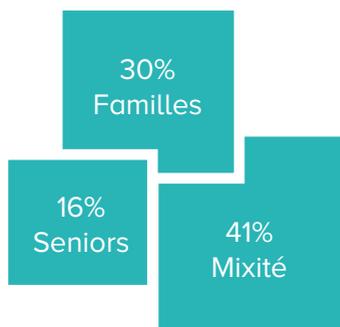
Une enquête de proximité a été réalisée au 1^{er} trimestre 2020 auprès des équipes de l'OPAL afin qu'elles donnent, à travers des fiches détaillées, leur ressenti et connaissance du peuplement du patrimoine qu'elles gèrent.

Il ressort que sur les 167 sites analysés, 66% des sites vivent en harmonie.



Il est important de souligner que 18% d'entre eux nécessitent, en revanche, une vigilance à la fois des équipes de proximité et des élus.

Le bien vivre en communauté est une attention de tout instant pour lequel la présence de terrain reste une obligation.



Les préconisations des équipes de terrain, en matière de peuplement, sont surtout motivées par les typologies de logement et l'âge des occupants.

Exemple : l'équilibre d'un bâtiment occupé par des seniors doit absolument être maintenu.

Il est à noter que sur 48% des sites, il est préconisé par les équipes de proximité, une plus forte mixité au niveau catégorie socio-professionnelle (plus d'actifs) afin de pouvoir équilibrer au mieux la vie sur ces sites.

L'attribution doit prendre en compte le fonctionnement social et notamment la tranquillité qui diffère d'une adresse à l'autre et parfois même au sein d'une même résidence ou d'un même quartier. Cette connaissance fine se détermine à l'usage. Les élus locaux et les équipes de proximité doivent être mobilisés car ils en sont les observateurs.

Les élus sont invités dans les CALEOL et participent à l'expertise mais interviennent aussi sur le terrain si la situation le nécessite en faisant appel aux ressources qui leur sont possibles de mettre à disposition pour l'OPAL.

3.4. L'IMPLICATION DE L'OPAL SUR LES TERRITOIRES

3.4.1. Les dispositifs sociaux externes :

L'Office suit et s'inscrit dans les travaux menés aux différentes échelles territoriales en contribuant aux dispositifs de la loi Égalité et citoyenneté en matière d'accès au logement social des publics prioritaires.

Peu de demandes **DALO (Droit Au Logement Opposable)** sont enregistrées sur le département de l'Aisne. Les démarches de ces publics sont, par ailleurs, traitées en bonne intelligence avec les services de l'Etat et les bailleurs sociaux et permettent une fluidité.

Il en va de même pour les autres publics prioritaires dont les demandes sont prises en compte rapidement dans le cadre des réponses classiques aux demandeurs.

À ce jour, le suivi des ménages reconnus prioritaires au titre du CCH et du **PDALHPD** ainsi que les **BPI (Bénéficiaires de la Protection Internationale)** est formalisé par l'intermédiaire des services de l'Etat via SYPLO.

Une nouvelle Convention cadre concernant le Contingent de Réserve Préfectoral est signé depuis juillet 2019 entre l'Etat et les bailleurs pour 2019-2021 reprenant les principaux objectifs prioritaires de l'article L441.1 du CCH.



Les données chiffrées en matière d'attribution DALO et PDALHPD :

L'OPAL se devait de réaliser 435 attributions au titre de l'article L.441.1 du CCH en 2019.

L'OPH a réalisé 79% de l'objectif fixé (en 2018, l'OPH a réalisé 20% de l'objectif).

Dans le cadre du DALO :

L'OPAL n'a pas réalisé de relogements en 2018 et a réalisé 6 relogements en 2019.

La demande étant concentrée sur des territoires où le patrimoine de l'OPAL n'est pas développé (Saint-Quentin et Château-Thierry).

Dans le cadre du PDALHPD :

L'OPAL a réalisé 12 relogements en 2018 et 17 en 2019 et participe activement aux Comités de relogement initiés par la Préfecture.

Dans le cadre de l'accueil des BPI :

L'OPAL a réalisé 24 relogements en 2019 et participe depuis 2018 aux comités BPI mensuels afin de répondre au mieux aux besoins et aux obligations de l'Etat pour l'accueil des migrants. De plus, 15 familles ont été accueillies sur l'ensemble du territoire dans le cadre des réinstallés de camps de migrants.

Un protocole a, d'ailleurs, été signé entre les bailleurs, les associations sociales et l'Etat afin de créer un cadre d'accompagnement et de suivi de ces familles le plus efficace possible.

Autres dispositifs externes :

L'OPAL a répondu à **l'appel à projet « 10 000 logements accompagnés »** sur le thème de l'accompagnement social **des familles expulsées avec enfants** en septembre 2017.

Le but est de renforcer le rôle d'inclusion sociale du bailleur en permettant à des familles expulsées avec enfants de se ressaisir.

Ce dispositif permet d'outiller le territoire afin de détecter, reloger et accompagner vers l'autonomie, des familles expulsées avec enfants mais aussi de prévenir les situations de précarité locative, voire des situations d'hébergement provisoires et inadaptées pour des familles avec enfants et éviter qu'elles soient victimes des marchands de sommeil.

L'OPAL privilégie l'InterMédiation Locative (IML) dans son parc en s'appuyant sur les opérateurs présents dans l'Aisne (Coallia, Accueil et Promotion et la Fondation Diaconesses de Reuilly...).

3.4.2. Les dispositifs sociaux internes :

L'OPAL dispose de son propre service social avec 4 Conseils en Économie Sociale Familiale diplômées et 1 responsable de service. Ce service travaille essentiellement sur l'accompagnement social individuel. Il est ainsi organisé autour de quatre thématiques, chacune portée par une collaboratrice dédiée :

- ➔ Cas complexes et troubles liés à la santé mentale,
- ➔ Logements adaptés,
- ➔ Vieillesse et handicap,
- ➔ Accueil des migrants.



LA COMMISSION CONSULTATIVE IMPAYÉS (CCI) :

La politique volontariste de l'OPAL sur la partie de la prévention des expulsions s'illustre d'une part par la création depuis plus de 12 ans de la CCI qui a pour objectif de tenter avant l'expulsion de trouver une dernière solution à l'impayé du locataire pour le maintenir dans son logement.



LE GROUPE DE PILOTAGE D'ACTION SOCIALE (GPAS) :

Ce groupe est composé de l'équipe du service social, des chefs d'agence et de membres du comité de direction.

Il analyse les situations des familles en difficulté (impayés lourds, comportements...) et propose des actions visant à leur traitement (recours aux services sociaux, orientation vers du logement adapté...). La réponse sociale est examinée simultanément au travers de l'investissement et de la gestion.



L'OBSERVATOIRE DES CHARGES :

Cet observatoire permet à l'OPAL de connaître les postes de charges aux différentes échelles de son patrimoine (agence / patrimoine).

À terme, l'objectif est de pouvoir caractériser les différents niveaux de charges locatives pour ensuite mener des actions à court et moyen terme de régulation et ainsi améliorer le reste à vivre des ménages.

L'un des enjeux majeurs est d'apporter des solutions et des aides pour éviter la précarité énergétique en mettant à disposition des logements rénovés et répondant aux exigences actuelles.



LE DISPOSITIF OPAL ADAPT' :

Convaincu de la nécessité d'améliorer l'habitat des personnes vieillissantes, l'OPAL crée le référentiel OPAL Adapt'.

Son objectif est de favoriser le bien vieillir à domicile de personnes âgées autonomes vivant dans le parc social.

Le référentiel OPAL Adapt' cible prioritairement des seniors autonomes auxquels il propose des adaptations techniques de leur logement, pour limiter les risques de chutes et rendre leur logement accessible.

Celui-ci repose sur 2 axes :

→ **Une organisation** qui intègre la question du maintien à domicile des personnes âgées dans le cœur du métier du bailleur et dans sa stratégie d'entreprise,

→ **Un ensemble d'adaptations techniques** qui garantissent un logement accessible et adapté.



4. RAPPEL DES ORIENTATIONS DÉFINIES PAR L'OPAL :

À travers toutes ces données et indicateurs, il apparaît que l'OPAL joue pleinement son rôle social au sein des territoires.

Son objectif est de maintenir un équilibre de peuplement lui permettant de maintenir le bien-vivre de ses locataires, le bon fonctionnement de son patrimoine et son équilibre financier.

Voici les engagements de peuplement de l'OPAL :

-  Participer activement aux CIL et prendre en compte les dispositions mises en place par les territoires afin de respecter les engagements de leurs politiques de peuplement.
-  Respecter les obligations légales d'attribution et veiller à ce que la réglementation, le Règlement Intérieur et la Politique d'Attribution soit connue et appliquée dans les instances concernées (CALEOL...).
-  S'assurer de la bonne prise en compte des attentes des communes. S'appuyer sur les connaissances des équipes de proximité pour maintenir un bon équilibre de vie dans les quartiers.
-  Avoir une attention particulière sur les QPV en s'attachant à développer une mixité sociale pour équilibrer la population active et inactive.
-  Prioriser les situations fragiles et précaires en toutes circonstances, tout en prenant en compte l'enjeu des quartiles et la mixité sociale.
-  Favoriser les décohabitations et aider les familles monoparentales à s'installer et s'intégrer au mieux dans leur quartier.
-  Équilibrer les bâtiments ou quartiers où le bien-vivre et la bonne entente restent fragiles en s'attachant à attribuer à des profils adaptés.

- ✓ Être particulièrement attentif dans les résidences peuplées principalement de seniors.
- ✓ Orienter les attributions sur les logements OPAL'Adapt pour favoriser le vieillissement à domicile pour nos seniors.
- ✓ Répondre aux besoins des personnes en situation de handicap. Adapter notre accompagnement et nos logements.
- ✓ Favoriser la cohabitation et l'entraide entre les différentes générations.
- ✓ S'investir sur l'ensemble des territoires y compris sur les zones détendues.



5. LE BILAN ET SUIVI DE LA POLITIQUE DE PEUPEMENT :

5.1. AFFICHAGE ET DIFFUSION :

L'OPAL s'engage à une complète visibilité sur les orientations fixées et s'engage à afficher la Politique de Peuplement dans tous les lieux d'accueil ainsi que sur son site internet opal02.com.

De plus, l'OPAL se tient à la disposition de toutes les instances, collectivités et associations pour mettre à disposition ce document.

5.2. BILAN ANNUEL POUR LE CA :

Un bilan annuel sera réalisé en fonction des orientations fixées et présenté en Conseil d'Administration au même titre que le bilan annuel sur les attributions et les CALEOL de l'OPAL.

PARTIE 2

La réglementation d'attribution

..... 04



SOMMAIRE

PRÉAMBULE p.32

1. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE p.32

1.1 Quel est le rôle des EPCI ?

1.2 Quels sont les critères de priorité fixés par la loi ?

1.3 Quels sont les objectifs fixés par la loi via l'EPCI ?

1.4 Quels sont les outils obligatoires de la demande de logement ?

1.4.1. Le Système National d'Enregistrement de la demande (SNE)

1.4.2. Le Portail Grand Public

1.4.3. SYPLO

2. LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DE L'OPAL p.39

1. Les motifs de non-attribution

2. Les motifs de rejet pour irrecevabilité

3. La gestion de la réponse et le processus de décision

Le présent document encadre la Politique de Peuplement validée par le Conseil d'Administration de l'OPAL et complète le Règlement intérieur des Commission d'Attribution des Logements et de l'Examen de l'Occupation des Logements.

Les objectifs de ces modalités d'attribution sont de :

- Se conformer à la réglementation en vigueur (dépassement des plafonds...)
- Garantir la transparence des attributions en affichant des règles compréhensibles, objectives et opposables,
- Affirmer la vocation sociale de l'OPAL en assurant l'accès au logement des ménages prioritaires, en situation de mal-logement et/ou de précarité économique,
- Veiller aux équilibres sociaux dans son parc et dans les quartiers, comme le définit la Politique de Peuplement,
- Accompagner le parcours résidentiel des ménages du parc social.



1. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE :

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), instance décisionnaire du processus d'attribution des logements de l'OPAL, a pour objet d'attribuer nominativement chaque logement de l'OPAL ayant bénéficié de l'aide de l'État ou ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

L'OPAL attribue selon les réglementations en vigueur et dans le respect :

- Des objectifs fixés à l'article L.441 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH),
- Des priorités définies dans les premiers alinéas de l'article L.441-1 du CCH en faveur des personnes défavorisées et de celles qui rencontrent des difficultés de logement,
- Des dispositions du II de l'article L.441-2-3, du III de l'article 4 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement,
- De la mise en œuvre de la Politique de Peuplement et d'attributions fixée par le Conseil d'Administration.

1.1 QUEL EST LE RÔLE DES EPCI ?

Par l'intermédiaire des 3 dernières lois récentes, l'État a confié aux EPCI le cadrage des priorités et des règles d'attribution.



LA LOI ALUR

En effet, depuis **la loi ALUR** (et LAMY) **en 2014**, sur 7 territoires où l'OPAL est implanté, les politiques de gestion de la demande et des attributions sont dorénavant pilotées par les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) dans le cadre des Conférences Intercommunales du Logement (CIL) mentionnée à l'article L.441-1-5.

Celles-ci sont chargées de définir des orientations d'attribution à travers des Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA).

Elles doivent aussi mettre en place un Plan Partenarial de la Gestion et de la Demande et de l'Information du Demandeur (PPGDID) mentionné à l'article L.441-2-8 du Code de la Construction.

Cette réforme comporte des dispositions nationales visant principalement à simplifier les démarches des demandeurs et à mieux les renseigner en amont mais aussi au cours de leur demande, et des dispositions territoriales visant d'une part la gestion des attributions et d'autre part la gestion de la demande.



Pour résumer, le PPGDID prévoit que les EPCI mettent en place en collaboration avec les acteurs du logement de leur territoire :

- Un service d'accueil et d'informations des demandeurs,
- Un dispositif de gestion partagée,
- Une qualification du parc,
- Des objectifs de mutations (inter-bailleurs),
- Un dispositif de cotation de la demande ou de location choisie (conseillé dans la loi ALUR, rendu obligatoire avec la loi ELAN en 2018).



LA LOI ÉGALITÉ ET CITOYENNETÉ

En 2017, la **loi Égalité et citoyenneté** a instauré des objectifs de mixité sociale afin de rééquilibrer les attributions de logements sur les territoires des intercommunalités. Elle a ainsi confirmé les obligations des territoires en matière d'implication et de responsabilité sur :

- Le rééquilibrage de l'occupation sociale du parc HLM au niveau **intercommunal** : QPV/ hors QPV,
- Sur la performance du **DALO** et le renforcement de l'accès des **ménages prioritaires** au parc social,
- La mobilisation de **tous les contingents** pour le DALO et la mixité sociale, en redéfinissant les objectifs quantifiés légaux selon que le territoire est situé ou non dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV),
- La transparence pour la **désignation des candidats** en amont du processus d'attribution,
- Le renforcement des **politiques d'attributions intercommunales** des EPCI.



LA LOI ELAN

La **loi ELAN** du 23 novembre 2018 vient compléter et renforcer l'exigence de mixité sociale et fixer de nouveaux objectifs tels que la généralisation de méthodes de cotation, la gestion des contingents en flux et élargit le rôle des commissions d'attribution à l'examen de certaines situations d'occupation des logements.

La réforme vise également plus de transparence sur le traitement de la demande, notamment sur les désignations en amont de la CALEOL dont les modalités doivent être rendues publiques.

1.2 QUELS SONT LES CRITÈRES DE PRIORITÉS FIXÉS PAR LA LOI ?

Conformément à l'article L.441.1 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'OPAL participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.

L'OPAL attribuera en priorité les logements aux personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation dans les conditions fixées à l'article L441-2-3 du Code de la Construction et de l'Habitation défini comme DALO (Droit au Logement Opposable).



L'OPAL devra choisir en priorité ses attributions en fonctions des critères et cas suivants :

- 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 Ier du même code.
 - o 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 suroccupés 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.

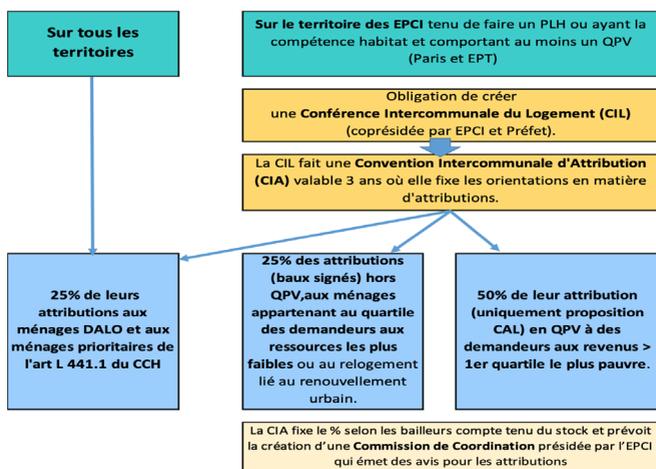
1.3 QUELS SONT LES OBJECTIFS FIXÉS PAR L'ÉTAT VIA L'EPCI ?

Par l'intermédiaire des Conférences Intercommunales du Logement (CIL), l'État renforce la volonté d'orienter les attributions par territoire dans le but de créer une mixité sociale.



Pour cela, 3 objectifs fixés aux bailleurs ont été définis :

- Au moins 25% des attributions (baux signés) hors QPV doivent être consacrées aux demandeurs appartenant au 1^{er} quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles et au relogement lié au renouvellement urbain (ANRU).
- Dans les QPV, 50% attributions (uniquement décisions CALEOL) doivent être des demandeurs des 3 autres quartiles.
- Obligation pour les bailleurs et les réservataires (collectivités territoriales et ALS) de consacrer 25% des attributions annuelles à des ménages prioritaires au titre du DALO ou aux autres personnes prioritaires au sens de l'article L.441-1 du CCH. À défaut, le Préfet procédera à l'attribution aux publics concernés.



Une fois ces priorités et objectifs pris en compte, l'OPAL dispose de certaines latitudes pour préciser et prendre en compte certains sous-critères et sous-éléments présents dans la Politique de Peuplement.

1.4 QUELS SONT LES OUTILS OBLIGATOIRES DE LA DEMANDE DE LOGEMENT ?

1.4.1 Le système national d'enregistrement de la demande (SNE)

La loi ALUR a imposé à chaque territoire l'utilisation d'un dispositif de gestion partagée des demandes de logement afin que tous les acteurs du secteur puissent y avoir accès.

→ Les territoires de l'Aisne ont fait le choix d'utiliser le serveur national d'enregistrement (SNE) comme base unique de centralisation des demandes.

→ À partir de ce serveur, tous les guichets enregistreurs sont à même de pouvoir enregistrer, consulter et modifier les demandes du territoire. Pour rappel, un guichet enregistreur peut être un bailleur mais aussi une collectivité si le choix a été d'en avoir l'accès (mairie, service logement d'EPCI, CCAS...) et Action Logement.



Cette accessibilité a pour objectif de fluidifier et renseigner les demandeurs mais aussi partager le même niveau d'information concernant une demande.

1.4.2 Le Portail Grand Public

Dans le but de rendre le demandeur « acteur » de sa demande, un site a été développé afin que celui-ci puisse enregistrer, gérer sa demande et compléter les pièces justificatives (www.demande-logement-social.gouv.fr).

Depuis 2018, le demandeur a aussi accès à la vision des évènements de sa demande (bon de visite, passage en CALEOL, motifs de non-attribution...)

1.4.3 SYPLO (Système Prioritaire Logement)

SYPLO est un logiciel qui permet aux Préfets de département de gérer le contingent réservé de l'État de logements sociaux au bénéfice des ménages prioritaires, défavorisés ou mal logés.

Il est en partie connecté au SNE pour récupérer des données de priorité (DALO, PDALHPD...)

2. LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DE L'OPAL

2.1 LES MOTIFS DE NON-ATTRIBUTION

Différents motifs sont définis pour fonder une décision de non-attribution. Cette décision réserve la possibilité pour l'OPAL d'un réexamen du dossier en vue d'une attribution ultérieure sur un autre logement ou quand la situation du ménage aura évolué. Les différents motifs de nature à fonder une décision de non-attribution sont les suivants :



CARACTÈRE NON PRIORITAIRE DE LA DEMANDE

La demande ne remplit pas les conditions de priorité des articles L 441.1 et R 441 du CCH et les orientations correspondantes. La CALEOL de l'OPAL pourra le décider aussi lorsque, par exemple, le logement actuel conventionné HLM correspond aux ressources et à la composition familiale du ménage demandeur, hors survenue d'un handicap.



DOSSIER INCOMPLET

Constitution du dossier non conforme aux prescriptions des dispositions des articles R 441-2-2 et suivants du CCH et à celles de l'arrêté du 24 juillet 2013.



INADÉQUATION DU LOYER ET CHARGES DU LOGEMENT AVEC LA CAPACITÉ FINANCIÈRE DU MÉNAGE

Étude de la solvabilité, du taux d'effort et du reste à vivre. L'OPAL s'engagera à examiner le dossier de demande sur un logement mieux adapté aux ressources du ménage ou pourra s'engager à chercher une solution d'accompagnement pour couvrir le risque locatif par la mise en place d'une garantie de loyer et de charges, d'un accompagnement social ou pour orienter le demandeur vers un logement bénéficiant d'une intermédiation locative.

× | **INADÉQUATION DE LA TAILLE DU LOGEMENT** avec la composition du ménage du demandeur (suroccupation ou sous-occupation).

× | **INADÉQUATION DU LOGEMENT AUX BESOINS DU MÉNAGE**

L'OPAL s'engagera à réétudier la demande afin de proposer un logement adapté au besoin.

× | **OCCUPATION DU LOGEMENT EN COURS NE RESPECTANT PAS L'OBLIGATION « D'USER PAISIBLEMENT DES LOCAUX LOUÉS »** de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 (sous réserve d'éléments avérés, ainsi que d'avoir préalablement et déontologiquement réalisé des entretiens qualitatifs et instruit de façon approfondie la demande indiquant l'absence d'évolution favorable des comportements d'usage du ménage demandeur).

× | **NE RÉPOND PAS AUX ORIENTATIONS DE MIXITÉ SOCIALE** défini dans les Conventions Intercommunales d'attributions (CIA) de la CIL du territoire concerné.

2.2 LES MOTIFS DE REJET POUR IRRECEVABILITÉ

La CALEOL de l'OPAL peut se prononcer sur une demande pour un rejet pour irrecevabilité pour les motifs suivants :

× | **DÉPASSEMENT DES PLAFONDS DE RESSOURCES POUR LE LOGEMENT PROPOSÉ** (hors mutation pour sous-occupation du logement actuel – article L.442-3-1 du CCH, et hors (co)location annuelle à des publics spécifiques jeunes – article L.442-8-4 du CCH) ou absence de justificatif des ressources ;

× | **ABSENCE DE TITRE DE SÉJOUR RÉGULIER**, au sens de l'article R 441-1 du CCH, au jour de l'étude du dossier en Commission.



Il est important de souligner que ce motif ne sera pas privilégié par l'OPAL qui préférera émettre une non-attribution afin de pouvoir réétudier la demande pour un autre logement, le rejet pour irrecevabilité entraînant une radiation automatique de la demande sur le Serveur National d'Enregistrement (SNE).

2.3 LA GESTION DE LA RÉPONSE ET LE PROCESSUS DE DÉCISION

Il est à noter que la CALEOL de l'OPAL s'autorise à attribuer des logements sous condition suspensive (comme le dispose l'article R 441-3 du CCH) et accorder au demandeur un délai pour fournir les pièces manquantes. Ce délai doit être spécifié dans le courrier qu'il lui est adressé.

L'attribution est effective dès lors que le contenu de la pièce ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social. Si la pièce n'est pas fournie dans le délai, la décision d'attribution sous condition suspensive devient, de fait, une décision de non-attribution.

Les CALEOL de l'OPAL ayant lieu au fil de l'eau par voie numérique et par voie physique 1 fois par mois, les courriers informant des décisions sont établis au fur et à mesure des attributions.

Les orientations de la Politique d'Attribution sont rendues publiques, selon des modalités incluant leur mise en ligne.

PARTIE 3

*Le règlement intérieur des CALEOL de l'OPAL**

**Règlement intérieur des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements de l'Office Public de l'Habitat de l'Aisne*

Conseil d'Administration du 3 septembre 2021

PRÉAMBULE

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

La politique et les principes d'attribution des logements obéissent aux règles fixées par :

- Le Code de la Construction et de l'Habitation – articles L 441 à 441-2 et R. 441-1 à R 441-12.
- La loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions et ses circulaires relatives à la mise en œuvre des conférences intercommunales du logement, des accords collectifs départementaux, le numéro départemental unique d'enregistrement.
- La circulaire n° 99-657 du 25 Mars 1999 relative à l'attribution des logements sociaux et à la mise en œuvre des accords collectifs départementaux.
- La loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.
- La loi n° 2006-872 du 13 Juillet 2006 portant engagement national pour le logement.
- La loi n° 2007-290 du 5 Mars 2007 instituant le droit au logement opposable (DALO) et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale créant la possibilité pour un demandeur de logement HLM ou d'hébergement n'ayant pas reçu de proposition adaptée à sa demande de saisir une commission de médiation.
- Le décret n° 2007-1677 du 28 Novembre 2007 relatif à l'attribution des logements locatifs sociaux au droit au logement opposable et modifiant le Code de la Construction et de l'Habitation.
- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour un accès au logement et un urbanisme rénové.
- La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.
- La Loi n° 2018 – 1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN.
- Décret n°2019-634 du 24 juin 2019 portant diverses dispositions relatives aux organismes Hlm et aux SEM de construction et de gestion de logements sociaux



ARTICLE 1 – CHOIX DE L'ORGANISATION GÉNÉRALE

En vertu des articles L. 441-2 et R.441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration de l'OPH de L'Aisne en sa séance du 09 janvier 2019 a décidé de procéder à la constitution de trois Commissions d'Attribution des Logements : une pour le territoire du laonnois, une pour le territoire soissonnais et une pour l'Aisne hors le laonnois et le soissonnais.

Le présent règlement fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de ces dites Commissions.



ARTICLE 2 – OBJET

Après instruction des dossiers de candidature effectuée par les services de l'Office, la Commission procède à l'attribution nominative des logements à usage d'habitation mis en location et gérés par l'OPH de L'Aisne. Dans ce cadre, elle applique la politique d'attribution approuvée par le Conseil d'Administration.

Sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, la Commission examine au moins trois demandes pour un même logement.

Il est fait exception à cette obligation quand elles examinent les candidatures de personnes désignées par le Préfet en application du septième alinéa du II de l'article L441-2-3 du CCH.



ARTICLE 3 – COMPÉTENCE

L'activité des Commissions s'exerce sur leur territoire respectif de compétence soit :

- CALEOL pour le territoire du Laonnois : communes de la Communauté d'Agglomération du Pays de Laon où l'Office gère du patrimoine,
- CALEOL pour le territoire du Soissonnais : communes de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais où l'Office gère du patrimoine,
- CALEOL pour l'Aisne hors le laonnois et le soissonnais : toutes les communes du département de l'Aisne, hormis celles des communautés d'agglomération du Pays de Laon et du Soissonnais, où l'Office gère du patrimoine.



ARTICLE 4 – COMPOSITION

Conformément aux articles L. 441-2 et R. 441-9 du CCH, la commission est composée de :

- 6 membres, dont 1 a la qualité d'administrateur représentant les locataires.
- Le Maire de la commune où sont implantés les logements attribués, ou son représentant, est membre de droit de la Commission d'Attribution.
- Le Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat, ou son représentant est membre de droit de la commission pour l'attribution des logements situés sur le territoire où ils sont territorialement compétents.
- Le Préfet du département du siège de l'Office, ou l'un de ses représentants, est membre de droit de la commission.
- Les réservataires non membres de droit participent avec voix consultative aux décisions de la commission d'attribution qui concernent l'attribution des logements relevant de leur contingent.
- Peut participer avec voix consultative un représentant d'une association départementale agréée au titre de l'ingénierie sociale.

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'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements.



ARTICLE 5 – DURÉE

Le présent règlement est applicable jusqu'au renouvellement du Conseil d'Administration. Il peut être modifié à tout moment par délibération du Conseil d'Administration.



ARTICLE 6 – PRÉSIDENTE

Les 6 membres de chaque Commission élisent en leur sein à la majorité absolue un(e) Président(e). En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Le mandat de la Présidence prend fin en cas de renouvellement total de la commission ou de démission du Président de ses fonctions.

Le (la) Président(e) a le pouvoir, en cas d'urgence ou pour des cas d'exception, de décider d'une attribution sans attendre la réunion de la Commission. Dans ce cas, le (la) Président(e) informera les membres de la Commission à sa séance la plus proche des décisions qu'il ou elle aura été amené(e) à prendre.

Sur proposition du (de la) Président(e), la Commission désigne un(e) Vice-Président(e) appelé(e) à suppléer le (la) Président(e) en cas d'absence ou d'empêchement.



ARTICLE 7 – CONVOCATION

La convocation des membres de la Commission est faite par courrier ou courriel 7 jours ouvrables au moins avant la date de la Commission. Il en est de même pour le Préfet, les Maires des communes et les Présidents des EPCI concernés, les membres de la CALEOL avec voix consultative.



ARTICLE 8 – QUORUM ET DÉLIBÉRATIONS

La Commission peut valablement délibérer si au moins la moitié de ses membres sont présents.

La représentation d'un membre peut s'effectuer par pouvoir à un autre membre. Chaque membre ne peut recevoir qu'un seul pouvoir.

Le Président de l'EPCI – établissement public de coopération intercommunale, où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, a voix délibérative pour ce qui concerne l'attribution des logements implantés sur le territoire de l'EPCI qu'il représente.

Le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, a voix délibérative pour ce qui concerne l'attribution des logements implantés sur le territoire de la commune qu'il représente. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix .

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, le Maire dispose d'une voix prépondérante.



ARTICLE 9 – PÉRIODICITÉ ET LIEU DE RÉUNIONS DES COMMISSIONS

Chaque Commission se réunit autant que de besoin et au moins une fois tous les 2 mois.

Les réunions se tiennent dans les locaux de l'Office, ou par la voie dématérialisée par tout moyen permettant l'identification de ses membres et garantissant leur participation effective.



ARTICLE 10 – DÉCISIONS DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION

Les décisions de la Commission d'Attribution sont prises souverainement conformément à la réglementation et au regard de la situation des candidats demandeurs.

Les services de l'Office sont invités à faire visiter des logements aux candidats potentiels préalablement à la présentation en Commission d'Attribution des Logements.

Les décisions de la CALEOL s'organisent selon 2 modes :

→ en CALEOL physique :

Les listes de propositions de logement sont nominatives. Elles sont présentées par les services de l'Office en séance sous forme de fiche projetée. Celle-ci reprend les caractéristiques du logement et les éléments d'information concernant les demandeurs (situation familiale, financière).

Les membres de la Commission d'Attribution des Logements ont connaissance via l'extranet (outil dont l'accès est sécurisé) de toutes les informations nécessaires sur les logements et le dossier des demandeurs qui seront proposés à leurs décisions.

Les services de l'Office dressent le procès-verbal des réunions de la Commission. Il est signé par le (la) Président(e) dans les jours suivant les séances. Les services de l'Office informent autant que de besoin les candidats des décisions prises par la Commission.

→ en CALEOL dématérialisée :

Pour diminuer les délais de mise en location des logements et en conformité des dispositions de l'article L441-2 du CCH, les membres de la Commission d'Attribution des Logements délibèrent, sous forme dématérialisée, sur des listes nominatives de candidats proposés via l'extranet.

Cet outil dont l'accès est sécurisé produit toutes les informations nécessaires sur les logements et le dossier des demandeurs. À tout moment et pour tout membre, il est possible de renvoyer la décision à une décision de Commission d'Attribution physique. Le délai de réponse est de 3 jours ouvrés. L'avis est réputé favorable au-delà de ces 3 jours.

Les procès-verbaux des décisions prises par la CALEOL en procédure dématérialisée sont hebdomadaires.



ARTICLE 11 – EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

La commission examine également les conditions d'occupation des logements que lui soumet le bailleur en application de l'article L. 442-5-2 ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage. Elle formule le cas échéant un avis sur les offres de relogement à proposer au locataire et peut conseiller l'accèsion sociale dans le cadre du parcours résidentiel. Cet avis est notifié aux locataires concernés.

Suite au Décret n°2019-634 du 24 juin 2019, Cet examen concerne les patrimoines en zone de déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement, soit les zones A bis, A et B1 définit en annexe 1 de l'arrêté du 1er août 2014.

Dans l'Aisne où le patrimoine de l'OPH de l'Aisne est implanté, seule la ville de Villers-Cotterêts est classée en zone B1 et est donc concernée par l'examen de l'occupation des logements. Le reste du territoire est en B2, soit non concerné.



ARTICLE 12 – CONFIDENTIALITÉ

Compte tenu du caractère nominatif des candidatures et des attributions, l'ensemble des participants à la Commission d'Attribution des Logements sont tenus à la **discrétion absolue** par rapport aux informations qui sont portées à leur connaissance et aux motivations des décisions prises.



ARTICLE 13 – COMPTE RENDU DE L'ACTIVITÉ DES COMMISSIONS

La Commission rend compte de son activité une fois par an au Conseil d'Administration.



ARTICLE 14 – MODIFICATION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement pourra être modifié par le Conseil d'Administration.

Les modifications résultant de textes législatifs ou réglementaires seront immédiatement applicables et le présent règlement modifié en conséquence.

Laon, le 3 septembre 2021
Le Président, Freddy Grzeziczak



LEXIQUE

ALS : Action Logement Services

ANRU : Agence nationale pour la Rénovation Urbaine

BPI : Bénéficiaire de la Protection Internationale

CALEOL : Commission d'Attribution des Logements et de l'Examen de l'Occupation des Logements

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

CCI : Commission Consultative Impayés

CESF : Conseil en Économie Sociale Familiale

CIA : Convention Intercommunale d'Attribution

CIL : Conférence Intercommunale du Logement

DALO : Droit Au Logement Opposable

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

GPAS : Groupe de Pilotage d'Action Sociale

IML : InterMédiation Locative

NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

OPS : Occupation du Parc Social

PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

PPGDID : Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs

QPV : Quartier prioritaire de la Politique de la Ville

RPLS : Répertoire sur le Parc Locatif Social

SNE : Système National d'Enregistrement

OPAL



www.opal02.com