

OPAC DE L'OISE

**POLITIQUE D'ATTRIBUTION
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 16 JUIN 2021**



La réforme de la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux, initiée en 2013 par une grande concertation, a fait l'objet d'une série de textes législatifs et réglementaires qui se sont succédés à un rythme effréné depuis 2014.

Les lois Lamy, Alur, Egalité et Citoyenneté, puis Elan, et leurs décrets d'application, ont ainsi créé de nombreux dispositifs et introduit de nouvelles obligations qu'il s'agit aujourd'hui pour les acteurs de la chaîne de gestion de la demande et d'attribution des logements sociaux de mettre en œuvre. Ces textes renforcent également l'objectif assigné à l'ensemble des organismes Hlm de contribuer encore davantage à la mixité sociale des villes et des quartiers. Plusieurs articles du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) sont ainsi modifiés en ce sens. Ils positionnent enfin les EPCI comme chefs de file des politiques publiques locales en matière de gestion de la demande et des attributions et imposent un pilotage à une échelle territoriale élargie. Ainsi, les Conférences Intercommunales du Logement (CIL) doivent désormais énoncer « des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux ».

Les attributions de logements sociaux constituent par ailleurs plus que jamais un sujet sensible. Les demandeurs, comme les pouvoirs publics, attendent des organismes Hlm plus de transparence dans les processus d'attribution et plus d'équité dans l'accès au logement social.

Dans ce contexte, l'OPAC de l'Oise a souhaité « clarifier » ses objectifs propres en matière de mixité sociale, en lien avec le déploiement de son projet d'entreprise, Audace, et avec son statut d'OPH au service des projets de territoire.

Cette initiative relève également de sa recherche d'amélioration en continue de la qualité de service rendu aux demandeurs et aux locataires et de sa volonté de contribuer à renforcer l'information et la transparence sur le système d'attribution des logements sociaux, pour une plus grande satisfaction de ses clients.

LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DE L'OPAC DE L'OISE

La politique d'attribution de l'OPAC de l'Oise respecte le cadre législatif et réglementaire défini dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) par les articles L et R 441 et suivants. Elle s'applique donc au parc locatif familial social de l'OPAC. Il est important de souligner que la politique de développement et la diversité des produits proposés par l'organisme (cf. logements labellisés « Habitat Senior Services », établissements sociaux et médicaux-sociaux, etc) et la gamme de loyers pratiqués participent, au même titre que la politique d'attribution, à la recherche de mixité.

La politique d'attribution définit les orientations applicables à l'attribution des logements en cohérence avec le projet développé par le Conseil d'Administration de l'OPAC de l'Oise et porté par la direction générale.

Ces orientations s'inscrivent dans la continuité de la stratégie générale développée par l'organisme : l'OPAC de l'Oise est un office public au service des habitants de son territoire d'implantation, des élus et des politiques publiques locales d'aménagement et du logement, qui contribue à la mise en œuvre d'un service public du logement social.

La garantie de neutralité vis-à-vis des demandeurs est au cœur de la déontologie qui préside à l'activité de l'ensemble des collaborateurs de l'organisme. Les équipes travaillent ainsi quotidiennement à garantir un accès équitable des demandeurs à un patrimoine et un service de qualité, et ce quelle que soit l'implantation du logement social.

Les orientations d'attribution s'inscrivent par ailleurs dans une recherche constante de bonne utilisation des deniers publics et de maîtrise des attributions. 1 € de loyer perçu est 1 € investi au profit des locataires du parc de l'OPAC de l'Oise.

Ces orientations pourront être complétées ou modifiées en fonction des orientations spécifiques qui seront adoptées localement, dans le cadre des Conférences Intercommunales du Logement (CIL) et des Plans Partenariaux de la Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) ou des Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA) en particulier.

Elles expriment la volonté de l'OPAC de l'Oise de contribuer à loger les populations les plus fragiles tout comme de contribuer à une diversité d'occupation du parc social, la recherche d'un juste équilibre dans l'occupation des résidences et d'un climat résidentiel apaisé étant un objectif prioritaire des équipes impliquées dans les processus de gestion de la demande et d'attribution (ce qui implique pour ces mêmes équipes de chercher à comprendre les différents modes de fonctionnement et d'« habiter » des ménages).

La recherche de mixité relève donc avant tout pour l'OPAC de l'Oise d'une approche qualitative et ne peut être réduite au seul angle financier tel que défini par la loi.

En tout état de cause, l'OPAC de l'Oise entend s'engager sur le strict respect des obligations légales en matière d'objectifs quantitatifs d'accueil des ménages prioritaires tels que prévus par la loi.

1. LE CONTEXTE D'INTERVENTION DE L'OPAC DE L'OISE

L'OPAC est un Office Public de l'Habitat (OPH) à vocation généraliste et sociale, qui gère près de 32 000 logements et équivalents logements, implantés aussi bien sur des territoires de centre-ville que des territoires ruraux ou encore péri-urbains, dans cinq départements (l'Oise, le Val d'Oise, la Seine-et-Marne, la Somme et l'Aisne) et 236 communes.

En tant qu'opérateur Hlm et acteur de proximité, l'OPAC de l'Oise se définit comme un outil au service des politiques publiques locales au sens large, contribuant à la régulation des flux sur un territoire et au maintien du tissu économique local.

L'organisme accorde la plus grande importance à la recherche du lien social sous toutes ses formes, condition essentielle du vivre-ensemble. L'OPAC de l'Oise s'implique ainsi dans la mise en œuvre de toute action facilitant le vivre ensemble et l'implication des habitants, dans le cadre de démarche de gestion urbaine et sociale de proximité notamment. Pour l'OPAC, toute initiative individuelle réinventant le collectif et contribuant à la qualité de vie est à encourager.

Enfin, conscient que les attributions à elles-seules ne règlent pas la question de la mixité, l'OPAC appréhende sa politique d'attribution en lien avec sa politique de développement mais également en lien avec sa politique de loyers.

Au final toutefois, il convient de garder à l'esprit que c'est bien le demandeur qui décide d'accepter ou non le logement qui lui a été attribué et qu'il demeure un acteur central et décisionnaire dans les dynamiques d'occupation du parc social.

2. LES PRINCIPES GENERAUX QUI REGISSENT L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Le Conseil d'Administration de l'OPAC de l'Oise fixe les orientations qui guident l'attribution des logements par les Commissions d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), seules instances compétentes pour attribuer nominativement les logements dans le respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur (articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du CCH).

Dans l'exercice de cette mission, les CALEOL veillent au respect des objectifs énoncés par le CCH, à savoir :

- Mettre en œuvre le droit au logement ;
- Contribuer prioritairement à la satisfaction des besoins en logement des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées ;
- Prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ;
- Favoriser l'égalité des chances des demandeurs ;
- Favoriser 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) ;
- Assurer le parcours résidentiel des locataires par le biais des mutations ;
- Tenir compte de la mobilité géographique liée à l'emploi ;
- Tenir compte de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.

Les CALEOL veillent au strict respect des conditions réglementaires d'attribution des logements, à savoir :



- L'enregistrement préalable d'une demande unique ;
- La conformité des pièces d'identité et titre de séjour ;
- Les ressources des candidats au regard des plafonds de ressources applicables.

Elles étudient chaque dossier et attribuent les logements sur la base des mêmes critères de priorité que ceux pris en compte lors de la sélection des dossiers. Dans ce cadre, les dispositifs de cotation de la demande, rendus obligatoires à compter du 1er septembre 2021 dans les Plans Partenariaux de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs, doivent être utilisés comme des outils d'aide à la décision d'attribution. Ils permettent d'objectiver la situation respective des demandeurs et d'harmoniser les pratiques d'attribution. Les membres de la CALEOL demeurent cependant libres de s'écarter du classement résultant du dispositif de cotation applicable. Autrement dit, la décision d'attribution n'est pas mécaniquement liée au classement résultant du dispositif de cotation, car il appartient toujours à la commission d'attribution, en tant qu'organe collégial, de croiser les regards et de partager l'ensemble des informations utiles à la décision.

Avant même de mentionner les critères généraux de priorité définis par le CCH et les orientations spécifiques d'attribution définies dans le cadre des Conventions Intercommunales d'Attribution d'une part et par l'OPAC de l'Oise d'autre part, il convient de rappeler qu'en amont des CALEOL, les recherches de candidatures sont conditionnées par les caractéristiques mêmes des logements à attribuer, qui orientent de fait le choix des profils des candidats.

Le financement d'origine des logements, en raison des conditions de plafond de ressources qui lui sont à ce jour encore associées et des droits de réservation qui en découlent (dont la gestion est en cours d'évolution avec la généralisation de la gestion des contingents en flux), ainsi que la structure même du parc (en termes de typologies, superficie et localisation en particulier) impactent également fortement l'occupation des logements.

Il ne saurait par ailleurs y avoir une mise en œuvre uniforme d'une politique d'attribution de l'OPAC de l'Oise sur l'ensemble de ses territoires d'implantation. Celle-ci doit en effet tenir compte des besoins des demandeurs et des spécificités des territoires, en particulier en territoire détendu lorsque la concurrence avec le parc de logements privés est réelle par exemple. L'OPAC de l'Oise présente par ailleurs la spécificité d'avoir mis en place des plans de peuplement pour les résidences situées dans des quartiers sensibles, où peuvent notamment se poser des problèmes de sécurité.

Les pratiques de commercialisation de l'organisme et sa politique d'attribution doivent être appréhendées en tenant compte de l'ensemble de ces éléments de contexte.

2.1 LES CRITERES DE PRIORITE DEFINIS PAR LE CCH ET LES DISPOSITIFS LOCAUX

En application de l'article L 441-1 du CCH et des dispositions adoptées localement, les logements sont attribués en priorité (sans primauté d'un critère par rapport à un autre) aux catégories de personnes suivantes :

- Personnes en situation de handicap ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ;



- Personnes mal logées ou défavorisées et rencontrant des difficultés particulières de logement ou confrontées à un cumul de difficultés financière et de difficultés d'insertion sociale ;
- Personnes hébergées ou logées temporairement dans un logement de transition ;
- Personnes reprenant une activité après chômage de longue durée ;
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- Personnes victimes de violences conjugales et personnes menacées de mariage forcé ;
- Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à leurs abords ;
- Sortie de prostitution ;
- Personnes victimes de la traite des êtres humains et du proxénétisme ;
- Personnes ayant un enfant mineur à charge, logées dans un local sur occupé ou indigne ;
- Personnes dépourvues de logements, y compris les hébergées ;
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Les CALEOL tiennent compte par ailleurs des dispositifs locaux tels que les Accords Collectifs Départementaux et les Accords Collectifs Intercommunaux pour les ménages cumulant les difficultés et les Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). Elles se saisissent également des candidatures désignées comme prioritaires par les commissions de médiation DALO.

Les CALEOL répondent aux engagements de relogement pris dans le cadre des opérations de renouvellement urbain auxquelles l'OPAC de l'Oise est associé.

Elles veillent enfin au respect de la nouvelle obligation imposée aux organismes Hlm par la loi Egalité et Citoyenneté de consacrer, sur le territoire des EPCI tenus de se doter d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) ou compétent en matière d'habitat et comptant au moins un Quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV), au moins 25% des attributions annuelles suivies de baux signés hors QPV à des demandeurs du premier quartile en termes de ressources ou à des ménages relogés dans le cadre des projets de renouvellement urbain et, dans les QPV, au moins 50% des attributions à des demandeurs autres que ceux qui font partie du quartile les plus pauvres (ces taux peuvent être adaptés à la hausse dans le cadre des travaux conduits par le CIL).

2.2 LES ORIENTATIONS SPECIFIQUES A L'OPAC DE L'OISE

▪ Principes généraux :

Pour mettre en œuvre les orientations d'attribution, une instruction des demandes est effectuée afin de veiller tout particulièrement à ce qu'il soit bien tenu compte :

- De la composition familiale du ménage,
- Du reste pour vivre des ménages,
- Du patrimoine immobilier du ménage ;
- Des conditions du logement actuel ;
- Du projet de vie du ménage ;
- De l'éloignement du lieu travail ;
- De la proximité des équipements répondant aux besoins du demandeur ;



- Du fonctionnement socio-résidentiel actuel de la résidence (ainsi que du sentiment de sécurité attaché à la résidence et de la propreté des parties communes) et de l'objectif du maintien ou du rétablissement si nécessaire de l'équilibre de la résidence concernée par l'attribution ;
- Sur les secteurs les plus sensibles, des plans de peuplement mis en place par l'Office.

Les logements sont attribués par les CALEOL par ordre de priorité décroissant. Si plusieurs demandes répondent favorablement à l'ensemble des critères, la date de la demande de chacun peut déterminer l'ordre dans lequel les propositions seront faites. L'ancienneté de la demande est ainsi prise en compte pour arbitrer entre des candidatures présentant des caractéristiques similaires ou un niveau de priorité équivalent (les dossiers aux délais anormalement longs faisant quant à eux l'objet d'un traitement prioritaire).

▪ **Priorités spécifiques à l'OPAC de l'Oise :**

En complément des critères généraux de priorité définis par le CCH et des dispositifs locaux, l'OPAC de l'Oise a défini, sur la base de son expérience et de la connaissance de son territoire, **des orientations d'attribution spécifiques** pour guider les décisions de la CALEOL.

Sur son **parc locatif social familial**, l'OPAC de l'Oise définit ainsi les orientations spécifiques suivantes :

a) Accueillir et accompagner les populations locales en difficulté

Pourvoyeur de solidarité locale, l'OPAC favorise l'accueil des ménages les plus fragiles sur ses territoires d'implantation et participe à la mise en place de mesures d'accompagnement, notamment en mobilisant ses équipes mais également les partenaires et les structures adaptées et des partenariats avec les associations d'insertion. Sans se substituer aux professionnels de l'action sociale, il s'agit également pour l'OPAC d'aider les ménages en situation de souffrance psychique ou d'exclusion à acquérir une autonomie dans leur logement.

b) Loger les jeunes ménages dans toute leur diversité

L'OPAC de l'Oise accorde une place fondamentale à l'accueil des jeunes ménages et, plus largement, des actifs, et ce quel que soit leur secteur d'activité professionnel, leur statut professionnel (salarié, artisan, apprenti, libéral, travailleur indépendant, commerçant, fonctionnaire, etc.), leur type de contrat (CDI, CDD, intérim, formations rémunérées, etc.) ou encore leur niveau de revenus (sous réserve qu'ils respectent les critères d'éligibilité au logement social).

Dans cette perspective, une fois les critères réglementaires de priorité respectés, les dossiers des jeunes ménages et des actifs souhaitant construire leur projet de vie sur le territoire pourront être retenus prioritairement pour présentation en CALEOL.

c) Proposer des solutions de logement aux séniors et aux retraités

L'OPAC de l'Oise est un acteur de proximité qui porte une attention toute particulière aux séniors et aux retraités.



Dans cette perspective, une fois les critères réglementaires de priorité respectés, les dossiers de ces demandeurs seniors ou retraités pourront être retenus prioritairement pour présentation en CALEOL.

d) Valoriser les parcours résidentiels

L'OPAC de l'Oise s'engage à fidéliser ses locataires en leur offrant la possibilité de réaliser leur itinéraire résidentiel au sein du parc social.

Pour bénéficier d'une mutation, le locataire doit nécessairement remplir les conditions suivantes :

- Avoir un an minimum d'occupation dans son logement ;
- Être à jour dans le paiement du loyer ;
- Ne pas avoir de dossier en cours au service contentieux ;
- Avoir un logement bien entretenu ;
- Avoir souscrit une assurance multirisque habitation ;
- Ne pas avoir occasionné de troubles.

Par ailleurs, afin d'objectiver l'occupation sociale de son patrimoine et de faciliter le travail de rapprochement de l'offre et de la demande, l'OPAC de l'Oise a mis en place un dispositif de cotation du parc et de la demande, qui permet d'outiller les chargés de location au stade de la sélection des dossiers et de prendre en compte la recherche d'équilibres de peuplement à l'échelle des résidences.

Ce dispositif de cotation renvoie à une définition pragmatique de la mixité, directement inspirée de l'expérience de l'OPAC de l'Oise de gestion des quartiers populaires.

Les indicateurs retenus pour classer les résidences en fonction de leur « fragilité » d'occupation sociale et pour coter, en miroir, la demande présentent le mérite d'être simples :

- % de familles monoparentales dans la résidence ;
- % de ménages dont le titulaire du bail est âgé de 65 ans ou plus ;
- % de familles avec enfants de plus de 15 ans ;
- % de familles bénéficiant de revenus de transferts.

Ces critères pourront facilement être adaptés au fil du temps avec les EPCI en fonction de la réalité de leur territoire et des travaux conduits par les CIL. Ils constituent une grille de lecture et ne se substituent en rien au travail d'analyse effectué par les chargés de location, notamment lors de la rencontre avec les demandeurs.

Le dispositif de cotation de la demande tient par ailleurs compte des catégories de ménages prioritaires définies par le CCH et identifiées dans SYPLO.

2.3 LES DECISIONS PRISES PAR LES CALEOL

Les CALEOL constituent l'unique instance compétente pour attribuer nominativement les logements dans le respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur.

Elles sont également seules aptes à émettre un avis sur la compatibilité du comportement locatif d'un ménage avec la jouissance paisible des lieux.

Elles veillent dans leurs décisions à ne pas concentrer les publics fragiles au sein d'un même ensemble immobilier et sont très vigilantes afin que soient réunies, dans la mesure du possible, les conditions d'un fonctionnement socio-résidentiel diversifié et apaisé.



Conformément à l'article R 441-3 du CCH, les CALEOL examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer, sauf en cas d'insuffisance de candidats (est alors établi un PV de carence par le réservataire du 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 L. 441-2-3 ou les candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article D. 331-25-1 du CCH.

L'ancienneté de la demande est prise en compte par les CALEOL pour arbitrer entre des candidatures présentant des caractéristiques similaires ou un niveau de priorité équivalent (les dossiers aux délais anormalement longs faisant quant à eux l'objet d'un traitement prioritaire).

Pour chaque candidat, les CALEOL prennent l'une des décisions suivantes :

- a) Attribution : le dossier du candidat est accepté et retenu pour bénéficier du logement.
- b) Attribution par classement : le dossier du candidat est accepté mais non retenu prioritairement suite à l'ordre de sélection défini entre les trois candidatures (le candidat reste dans ce cas dans l'attente d'une nouvelle proposition de logement, à moins que l'un des candidats positionnés avant lui se désiste de la proposition).
- 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 du CCH, est manquante au moment de l'examen de la demande par la CALEOL ; 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 la décision d'attribution ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social du candidat.
- d) Non-attribution : le dossier du candidat est refusé sur un logement donné, la décision de la CALEOL devant être motivée, par exemple en raison de l'existence d'une dette de loyer qui rend nécessaire la mise en place d'un plan d'apurement, de la production de faux documents, de l'inadéquation des ressources par rapport au loyer proposé ou encore des objectifs poursuivis dans le cadre de la politique de peuplement de la société pour la résidence concernée par l'attribution.
- e) Irrecevabilité : la demande est jugée irrecevable (le candidat ne remplit pas les conditions pour accéder à un logement social, c'est-à-dire qu'il présente une pièce d'identité ou un titre de séjour non conforme ou que ses ressources excèdent les plafonds définis réglementairement).

Dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements (zones « tendues »), les CALEOL ont désormais également pour mission d'examiner, tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation du logement.

Cinq cas ont été définis : la sur-occupation d'un logement ; la sous-occupation d'un logement ; un logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté ; la reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté ; le dépassement du plafond de ressources.

Les CALEOL « constatent » alors la situation présentée par les équipes de l'OPAC de l'Oise. Elles définissent les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Elles peuvent le cas échéant conseiller l'accession sociale dans le cadre d'un parcours résidentiel.

Pour mémoire, la décision d'un bailleur social d'attribuer ou de refuser d'attribuer un logement locatif social constitue une décision administrative. La décision d'attribution prise par la CALEOL appartient à la catégorie des "actes créateurs de droits" au profit de leur destinataire, ici pour



le demandeur qui bénéficie de l'attribution d'un logement locatif social. Un acte administratif obtenu par fraude ne crée jamais de droits et peut être abrogé ou retiré à tout moment. Par conséquent, l'OPAC de l'Oise peut, en cas de situation de fraude identifiée, soit retirer la décision d'attribution dès lors que le bail n'est pas encore signé, soit engager une procédure de résiliation de bail et d'expulsion si la personne est entrée dans les lieux.

Il est enfin rappelé que l'absence de lien avec la commune sur lequel est implanté le logement ne peut en aucun cas constituer à lui seul le motif de non attribution d'un logement adapté aux besoins et capacités d'un ménage.

2.4 LUTTE CONTRE LES TRAITEMENTS DISCRIMINATOIRES

Les CALEOL s'abstiennent de toutes observations, orales ou écrites, et de toutes décisions qui constituent une discrimination au sens du premier alinéa de l'article 225-1 du code pénal, aux termes duquel :

« Constitue une discrimination toute distinction opérée entre les personnes physiques sur le fondement de leur origine, de leur sexe, de leur situation de famille, de leur grossesse, de leur apparence physique, de la particulière vulnérabilité résultant de leur situation économique, apparente ou connue de son auteur, de leur patronyme, de leur lieu de résidence, de leur état de santé, de leur perte d'autonomie, de leur handicap, de leurs caractéristiques génétiques, de leurs mœurs, de leur orientation sexuelle, de leur identité de genre, de leur âge, de leurs opinions politiques, de leurs activités syndicales, de leur capacité à s'exprimer dans une langue autre que le français, de leur appartenance ou de leur non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une Nation, une prétendue race ou une religion déterminée ».

3. L'ACCOMPAGNEMENT « VERS » ET « DANS » LE LOGEMENT

Pour les familles en grande précarité économique, socialement ou psychologiquement fragiles, et afin de garantir la jouissance paisible des lieux, les CALEOL peuvent solliciter la mise en place d'actions d'accompagnement social par les services de l'OPAC de l'Oise ou par les acteurs de l'accompagnement social et de l'insertion utiles à l'accès et au maintien des ménages dans leur logement.

4. LE ROLE DES RESERVATAIRES

L'État, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les chambres de commerce et d'industrie, les sociétés mentionnées aux dispositions des articles L313-19 (Action Logement Service) et L313-20 (Action Logement Immobilier) du CCH, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, ont un droit à réservation sur les logements de l'OPAC de l'Oise du fait des conventions conclues à cet effet avec l'Office.

A ce titre, ils sélectionnent et proposent à la CALEOL des dossiers de candidats lors de la relocation ou de la mise en service d'un de ces logements, dossiers sur lesquels la CALEOL statue.

L'exercice de ce droit de réservation sur leur contingent contribue donc de manière essentielle à l'atteinte des objectifs d'équilibre d'occupation du parc de l'OPAC de l'Oise, qui s'appréhende à différentes échelles : les agglomérations, les communes, les quartiers, voire la cage d'escalier.

Ces partenaires sont donc invités à partager les axes prioritaires précédemment définis dans les propositions de candidats qu'ils transmettent à l'Office.

L'OPAC de l'Oise rappelle par ailleurs les évolutions apportées par la loi Egalité et Citoyenneté, en particulier :



- La redéfinition de l'obligation faite à Action Logement « d'attribuer » au moins 25% des logements réservés à des publics prioritaires ;
- La nouvelle obligation faite aux collectivités territoriales de consacrer au moins 25% des attributions effectuées sur leurs logements réservés aux publics prioritaires ;
- Un encadrement du processus de sélection des dossiers en amont des CALEOL et une obligation faite aux réservataires (comme aux bailleurs) de rendre publiques les conditions dans lesquelles ils procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont examinées par les CALEOL.

5. LE RECOURS CONTRE UNE DECISION DE LA CALEOL

Les recours contre des décisions d'attribution ou de non attribution relèvent du tribunal administratif.

6. LA TRANSPARENCE DES ATTRIBUTIONS

Afin de garantir la transparence de l'ensemble du processus d'attribution, le règlement intérieur des CALEOL, qui définit les conditions dans lesquelles sont désignés les candidats et les modalités de fonctionnement des CALEOL, est un document public mis à la disposition de l'ensemble des demandeurs de logement et de toute autre personne qui en ferait la demande.

La politique d'attribution de l'organisme est également accessible sur le site internet de l'OPAC de l'Oise.

7. L'EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

Les CALEOL rendent compte annuellement au Conseil d'Administration de l'OPAC de leur activité s'agissant des demandes étudiées, des attributions décidées et des attributions suivies de baux signés.

Elles veillent en particulier au suivi et à l'atteinte des objectifs quantitatifs d'attributions suivies de baux signés, hors QPV, à des demandeurs du premier quartile de pauvreté ou relogés dans le cadre des projets de renouvellement urbain (25% minimum) et, dans les QPV, des objectifs quantitatifs d'attributions à des demandeurs autres que ceux qui font partie du quartile les plus pauvres (50% minimum).

8. L'APPLICATION DANS LE TEMPS DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

Si la politique d'attribution a vocation à s'inscrire dans la durée et à être ainsi dotée d'une certaine permanence, elle est en revanche susceptible d'être révisée à tout moment par le Conseil d'Administration de l'OPAC de l'Oise ou de faire l'objet d'ajustements pour tenir compte de toute évolution qui serait jugée nécessaire au regard des difficultés rencontrées, des équilibres économiques de l'organisme et des évolutions législatives et réglementaires.



