

Règlement intérieur de la Commission d'Attribution des résidences de l'Orléanais

PREAMBULE

Les résidences de l'Orléanais sont un Office Public de l'Habitat ayant comme collectivité territoriale de rattachement la Communauté Urbaine Orléans Métropole. Leur patrimoine se compose à ce jour de 9862 logements et équivalents, répartis sur la commune d'Orléans et les différentes communes de l'agglomération.

Le Conseil d'Administration des résidences de l'Orléanais a voté un nouveau règlement intérieur de la Commission d'Attribution des logements lors de sa séance du 29 octobre 2015.

Ce nouveau règlement prend en compte :

- Les évolutions réglementaires issues de la loi ALUR du 24 mars 2014.
- La nouvelle organisation des résidences de l'Orléanais en place depuis février 2015.

Le patrimoine de notre organisme reste fortement implanté dans les quartiers dits prioritaires. Suite à la réforme de la géographie prioritaire de 2014, 52% du patrimoine de l'OPH est situé en quartiers prioritaires de la ville, soit 5 120 logements au 1^{er} janvier 2017. Il s'agit ainsi des quartiers de La Source, l'Argonne et Dauphine à Orléans, La Grande Salle et Lignerolles à Fleury les Aubrais, Les 3 Fontaines à Saint Jean de la Ruelle.

L'objet du présent règlement est de fixer les règles de fonctionnement de la CAL, les critères de priorité qu'elle se définit, ainsi que les modalités d'instruction de la demande de logements.

I/ Fonctionnement et organisation de la Commission d'Attribution des Logements

Selon les textes L 441-2 et R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation

1-1 Création et périodicité.

En respect de l'article R 441-9 et sur décision des membres du Conseil d'Administration, il a été décidé la création d'une Commission d'Attribution des Logements unique. En cohérence avec le découpage territorial du patrimoine, issu de la nouvelle organisation, celle-ci étudiera par alternance hebdomadaire les logements relevant soit du Territoire Sud Ouest soit du Territoire Nord Est (Voir annexe jointe : cartographie du territoire).

La Commission du Territoire Sud Ouest est compétente pour les logements situés dans le zonage d'Orléans Sud et de l'hyper centre, ainsi que sur les communes suivantes : Saint Jean le Blanc, Saint Pryvé Saint Mesmin, La Chapelle Saint Mesmin, Ingré, Saint Jean de la Ruelle, Ormes, Olivet, Saint Cyr en Val et Saint Denis en Val. Soit un total de 4555 logements.

La Commission du Territoire Nord Est intervient pour les logements localisés sur le secteur Nord d'Orléans et les communes suivantes : Saran, Fleury les Aubrais, Saint Jean de Braye, Chécy, Mardié, et Marigny Les Usages soit 5008 logements.

Chacune des commissions est bimensuelle, et se tient aux jours et heures fixés par les membres, au siège social de l'OPH d'Orléans Métropole. Un calendrier semestriel est établi.

La composition de ces commissions reste inchangée.

Une commission spécifique a lieu pour chaque programme neuf, durant laquelle sont présentés les dossiers des candidats transmis par les réservataires, en présence de ces derniers.

1-2 Objet

La Commission d'Attribution des Logements a pour objet l'attribution nominative des logements appartenant à l'OPH d'Orléans Métropole et ayant bénéficié du concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'APL.

Les logements gérés par l'OPH d'Orléans Métropole sont également concernés.

Les logements en résidence sociale et logements foyers ne relèvent pas des attributions réglementées, de même que les locaux commerciaux et associatifs.

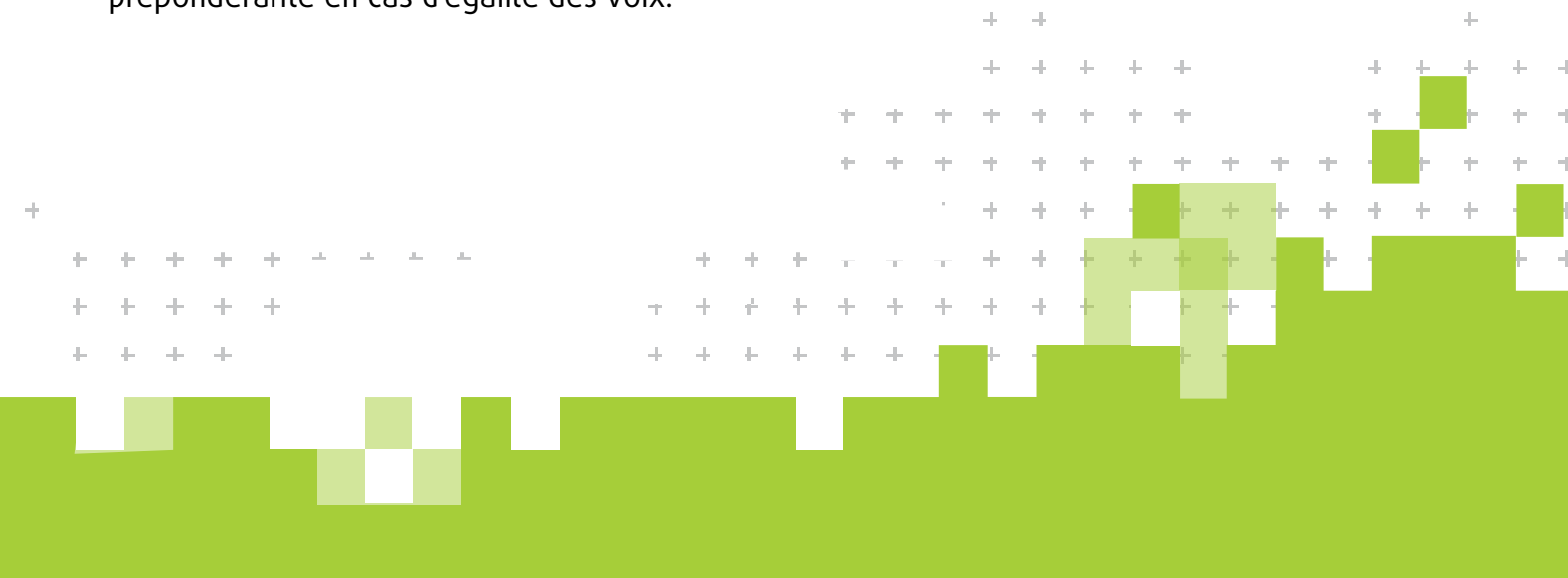
1-3 Composition

La Commission d'Attribution des Logements est composée de six membres désignés par le Conseil d'Administration en son sein, dont un Administrateur ayant qualité de représentant des locataires de l'OPH d'Orléans Métropole.

Les membres supplémentaires appelés à être présents en séance et disposant d'une voix consultative, sont les suivants :

- Un représentant des organismes agréments d'ingénierie sociale, financière et technique (L365-3 CCH)
- Le président de la Communauté Urbaine Orléans Métropole ou son représentant
- Le représentant de l'Etat dans le département, ou l'un de ses représentants membre du corps préfectoral, assiste, à sa demande, à toute réunion de la Commission

En outre, le Maire de la Commune où sont implantés les logements à attribuer, ou son représentant, est membre de droit de la Commission d'Attribution. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.



1-4 Présidence

Les membres de la Commission d'Attribution élisent en leur sein à la majorité absolue le Président. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

En cas d'absence ou d'empêchement du Président de la Commission d'Attribution des Logements, le doyen d'âge assurera la présidence de la séance.

1-5 Cahier de présence

Pour chaque réunion, un cahier de présence doit être émarginé par chaque membre et contresigné par le Président.

1-6 Quorum et délibération

Pour pouvoir valablement délibérer, la Commission doit être composée d'au moins trois membres.

Le Maire de la Commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant désigné, est convoqué par tous les moyens aux réunions de la Commission.

Le Président peut inviter à titre consultatif toute personnalité dont l'avis lui semblera susceptible d'éclairer les travaux de la Commission.

1-7 Secrétariat et procès verbaux

L'OPH d'Orléans Métropole assure le secrétariat de la Commission d'Attribution des Logements.

Les délibérations de chaque Commission sont consignées dans un procès-verbal signé par le Président et un autre membre de la Commission. Ces procès-verbaux sont conservés par ordre chronologique dans un registre spécial au Pôle Stratégie Commerciale de l'OPH d'Orléans Métropole.

Selon la loi du 17 juillet 1978, le procès-verbal est un document administratif à caractère définitif, communicable à toute personne qui en fait la demande. Pour autant, les données à caractère nominatif seront rendues illisibles avant toute communication (sauf en cas de communication à la personne concernée par ces informations).



Les résidences
de l'Orléanais
OPH d'Orléans Métropole

1-8 Confidentialité

Les informations portées à la connaissance des membres ont un caractère confidentiel. Elles impliquent donc de chaque membre un devoir de réserve. La divulgation à l'extérieur des délibérations est strictement interdite.

[II/ La politique d'attribution des logements](#)

2.1. Instruction et présentation des dossiers

Toute demande présentée en Commission aura fait l'objet de la délivrance d'un numéro unique (L.441-2-1).

Tout dossier de demande externe présenté en CAL est instruit par la chargée d'attribution ou la conseillère sociale d'attribution qui s'assure de la complétude du dossier, selon les pièces obligatoires et complémentaires demandées au demandeur. Une étude qualitative de la demande est réalisée permettant ainsi l'examen du dossier lors de la Commission. Les principaux critères d'analyse sont l'adéquation du logement proposé à la situation générale du candidat en fonction de sa situation familiale, financière et sociale.

Les demandes de mutation émanant des locataires et adressées à l'OPH font l'objet d'une étude particulière dans le cadre d'une pré-commission territoriale et mensuelle. Au-delà de l'adaptation du logement à la situation actuelle du locataire, l'état du bien occupé ainsi que le bon paiement des loyers, sont pris en considération.

L'OPH veillera à établir un suivi de ces demandes en apportant une réponse à chacune d'entre elles. Dans le cas d'un avis favorable, le dossier instruit par la chargée de clientèle ou conseillère sociale territoriale, est présenté en Commission d'Attribution.

En respect de l'article R 441-3, trois demandes sont examinées pour un même logement, sauf insuffisance du nombre de candidats, et à l'exception des candidats présentés dans le cadre du Droit au Logement Opposable. Un écrit pourra être demandé en ce sens au réservataire ne pouvant pourvoir à cette règle.

En cas de pluralité de candidatures, la Commission étudie le caractère prioritaire des demandes ainsi que leur ancienneté.



Les résidences
de l'Orléanais
OPH d'Orléans Métropole

Les dossiers d'attribution des locaux commerciaux, associatifs ou de baux professionnels sont présentés à titre informatif.

2.2. Nature des décisions

Conformément à l'article R 441-3 du CCH modifié par le décret du 12 mai 2015, les décisions prises par la CAL sont les suivantes :

- ✓ Attribution
- ✓ Attribution sous réserve du refus du candidat précédent
- ✓ Attribution sous condition suspensive
- ✓ Non attribution du logement
- ✓ Refus d'attribution pour irrecevabilité

L'OPH informe le demandeur selon les dispositions réglementaires en vigueur.



III. La politique d'attribution et les axes d'orientation décidés par l'OPH

Tout en exerçant son activité dans le respect du cadre réglementaire, les résidences de l'Orléanais ont à cœur de mener une politique d'attribution active, définie et mise en cohérence autour de plusieurs axes d'orientation.

3.1 L'accueil des publics prioritaires

La politique d'attribution menée par l'OPH est guidée par les critères de priorité nationaux définis dans le CCH (L.441-1) et ses déclinaisons locales, au travers notamment du Plan Solidarité Logement 45 (2014-2018), tout en respectant les enjeux d'équilibre de peuplement par résidence.

L'accès au logement social des publics prioritaires identifiés dans le PDALHPD est une préoccupation historique pour l'OPH d'Orléans Métropole. Suite au bilan de l'accord collectif départemental de 2012-2014, l'office a ainsi réalisé 132 % des objectifs de relogement qui lui avaient été assignés, intégrant notamment les ménages désignés par les commissions DALO ainsi que les réfugiés statutaires.

3.2. Mutations et relogements

L'OPH porte une attention particulière aux souhaits de mutation de ses locataires, en facilitant leur trajectoire résidentielle dès lors que leur situation économique ou familiale le justifie. Selon les termes de la Convention d'Utilité Sociale en vigueur « les mutations internes pour inadéquation du logement en lien avec la santé ou le handicap, la sécurité, la prévention de l'impayé ou la sous-occupation des logements sont favorisées ». L'objectif fixé par la convention, en termes de mutations internes, est de 15 %.

De plus, sur tout programme neuf, et en fonction du nombre de logements qui lui est réservé, l'office s'engage à consacrer jusqu'à 25% de ces derniers à des demandes de mutation.

Par ailleurs, le relogement des locataires de l'OPH devant quitter leur logement dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain est également une priorité pour l'organisme. Ce dernier veillera à respecter le cadre réglementaire de l'ANRU ainsi que les modalités futures de la Convention Intercommunale d'Attribution édictée par la Conférence Intercommunale du Logement.

L'OPH d'Orléans Métropole s'engage à satisfaire leurs souhaits de parcours résidentiel autant que possible et à les accompagner tout au long du dispositif avec les différents services concernés.

3.3 Mise en œuvre de la mixité sociale au sein du parc

En parallèle, le développement d'une mixité sociale au sein du parc de l'OPH, mixité tournée vers les ménages en situation d'emploi et de solvabilité, est quant à elle recherchée pour l'attribution des logements dont l'organisme dispose en gestion libre hors contingents. Cette mixité est essentielle au bon fonctionnement des résidences et à leur intégration dans leur quartier, quel qu'il soit.

Dès la création de la Conférence Intercommunale par la Communauté Urbaine Orléans Métropole, l'OPH appliquera les orientations d'attributions décidées, en coopération avec les partenaires locaux du logement. L'OPH suivra les objectifs déclinés par la convention intercommunale de mixité sociale en œuvrant à l'équilibre de peuplement, notamment sur les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville.

3.4 Faciliter l'accès aux publics spécifiques

✓ Le logement des publics jeunes et étudiants

En vue de répondre à la demande croissante du public étudiant mais également de favoriser une certaine mixité au sein de son parc, l'OPH développe la location de logements meublés sur le secteur d'Orléans la Source, secteur d'implantation de la Faculté d'Orléans.

Cet engagement a été validé par le Conseil d'Administration en juin 2013, en accord avec la Préfecture du Loiret et le Conseil d'Administration de l'OPH.

Dans un cadre partenarial inter-bailleurs, les résidences de l'Orléanais s'investissent également dans le dispositif de la cohabitation intergénérationnelle, mené par la Maison de l'Habitat.

L'Office souhaite privilégier l'apparition de cette nouvelle forme d'habitat offrant un meilleur cadre de vie pour les locataires seniors, et facilitant l'accès au logement pour les publics jeunes.

✓ Les dispositifs d'appui au public senior

Accueillir et promouvoir l'accès au logement à destination du public dit sénior est un des axes majeurs de la politique de l'OPH, en appui avec les mesures suivantes :

- ▶ Le développement d'un patrimoine adapté en termes d'équipements et de gamme de loyers.
- ▶ Traitement et suivi des demandes transmises par différents partenaires tels que la Maison de l'Habitat et le Centre Local d'Information et de Coordination d'Orléans ou de différentes communes.
- ▶ Innovation sociale créée par la loi MOLLE, la mise en place en 2012 du Bouclier Logement, permet l'application d'un dispositif de modération des loyers en faveur des retraités à ressources modestes.
- ▶ L'adaptation ou la recherche d'un logement répondant aux problématiques de vieillissement des locataires.

