

**CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L' AISNE**

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

SEANCE DU 21 JUIN 2024

L'AN 2024, le 21 JUIN, les membres du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de l'Aisne se sont réunis au Conseil départemental de l'Aisne.

Etaient présents : M. GRZEZICZAK, Président,
Mme BODIOT, MM. DAIN et DELHAYE, Mme DIVE, MM. EUGENE, GERVOIS, LEBEAU, LEFEVRE et LIEZ, Mmes PASSEMART, RIBEIRO et VARLET-CHENOT, M. VERDEZ, Mme VIOLET, Administrateurs.

M. KALLEL, Secrétaire du CSE de l'Opal.
MM. CADALEN, Chef du service Habitat Rénovation Urbaine Construction, BAILLET, Chef d'unité Parc Public au SHRUC, à la DDT, représentant M. le Préfet.

Pouvoirs : M. CREMONT, Administrateur, à M. LEFEVRE
M. LE NY, Administrateur, à M. GRZEZICZAK
M. LINIER, Administrateur, à Mme RIBEIRO
M. MUZART, Administrateur, à M. VERDEZ
Mme M'SAKNI, Administrateur, à Mme DIVE
Mme PLATRIER, Administrateur, à M. GRZEZICZAK

Excusés : M BESANÇON, Administrateur, M. RAMPENBERG, Vice-Président, et
Mmes FRICHET, LETOT-DURANDE et MARICOT, M. PERROU, Administrateurs.
M. MONFORT, Commissaire aux Comptes.

Assistés de : M. MERAT, Directeur Général.
Mmes BEGAT, MOINAT et PLANCKAERT, MM. ROBERT et TOMBOIS, Directeurs de Service.
Mmes HERMI, Responsable Gouvernance, et PESCE, Chargée des Politiques Locales.

La séance est ouverte à 10 h 00.

ORDRE DU JOUR

OBJECTIFS DE LA CONVENTION DE RESERVATION DU PATRIMOINE SOCIAL PREFECTORAL (CRP) POUR 2024

La présente convention a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre du droit de réservation des logements de l'OPH reconnu à la Préfecture par les articles L.441.1 et R.441-5 du CCH dans le Département de l'Aisne.

Les enjeux de cette Convention sont :

- La prise en compte des publics prioritaires au titre de la loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté,
- La mise en place de modalité de gestion permettant le lien entre le public prioritaire et l'offre de logement du CRP,
- L'organisation et le suivi d'une évaluation partenariale du CRP.

Il est adopté une gestion en flux qui permet de mobiliser le patrimoine de l'OPAL dans son entièreté.

Le volume des relogements est calculé à partir de données de relogement de l'année précédente communiquées par le bailleur à la DDETS au plus tard le 15 février.

Conformément à l'instruction ministérielle 2024 – 11375 relative aux modalités de rétrocession par l'Etat des droits de réservations au bénéfice d'Action Logement Services (ALS), **1,3% du flux sont déduits et ajoutés au droit de réservation** préalablement négocié par ALS avec l'organisme bailleur.
Le taux de réservation de l'Etat **est donc fixé à 28,7%**.

Les objectifs fixés pour l'OPAL pour l'année 2024 sont :

- **398 attributions** au titre des publics prioritaires sur une base de 1329 attributions, dont **18 rétrocedés** au bénéfice d'Action Logement Services.

Dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Logement D'Abord et des objectifs spécifiques concernant les sortants d'hébergement fixés par la Préfecture, l'OPAL a pour objectif de réaliser :

- **39 attributions** pour des sortants d'hébergement.

Les services de l'État ont défini un objectif de relogement spécifique au public reconnu prioritaires DALO. Il est intégré au contingent préfectoral, et non en sus.

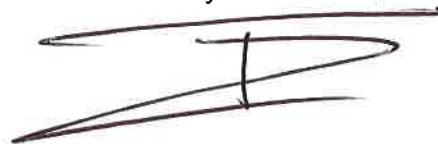
- **28 attributions** pour des ménages reconnus « prioritaire et urgent au titre du DALO ».

Il est proposé au Conseil d'Administration d'autoriser le Directeur Général à signer la convention de réservation du patrimoine social préfectoral (CRP) pour l'année 2024 (projet joint en annexe).

A l'appui des informations complémentaires fournies, le Conseil d'Administration, à l'unanimité des votants, autorise le Directeur Général à signer la convention de réservation du patrimoine social préfectoral (CRP) pour l'année 2024 (projet joint en annexe).

Ainsi fait et délibéré en séance, les jour, mois et an que dessus.

Le Président,
Freddy Grzeziczak.



Convention de réservation du patrimoine social 2024

OPH de l'Aisne

La présente convention est établie entre :

L'État, représenté par le préfet du département de l'Aisne, d'une part,

Et

Le bailleur OPH de l'Aisne, représenté par le Directeur Général, d'autre part,

Cette présente convention a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre du droit de réservation de logements locatifs sociaux appartenant au bailleur **OPH de l'Aisne**, reconnu au Préfet par les articles L.441-1 et R.441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, au titre de l'année 2022, dans le département de l'Aisne.

ARTICLE 1 : Patrimoine locatif social concerné par les droits de réservation

Ce patrimoine est composé des logements :

- Conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) et des logements sociaux, relevant des dispositions relatives aux attributions de LLS,
- Non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat,

Les logements-foyers et les résidences universitaires, ainsi que les logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale et de la sécurité intérieure sont exclus de la gestion en flux.

ARTICLE 2 : Volume annuel du contingent préfectoral

2.1 Détermination de l'objectif global de relogement

Au titre de l'année de la convention, les deux parties conviennent que les réservations portent sur un flux annuel des logements mentionnés à l'article 1, en intégrant chaque année les nouveaux logements des nouveaux programmes mis en service.

Le volume prévisionnel des attributions suivantes est soustrait de l'assiette de flux annuel :

- Les attributions au profit des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure qui portent sur des logements identifiés dans des programmes,
- Des mutations au sein du patrimoine de l'OLS : cette prise en compte du volume consacré aux mutations vise à dynamiser les parcours résidentiels pour mieux répondre aux besoins des ménages.
- Des relogements dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de renouvellement urbain : le décret vise les « opérations de rénovation urbaine et ou de renouvellement urbain au sens de la loi n°2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ». Dans la version modifiée de cette loi en 2014, il s'agit des seules opérations menées dans les quartiers inscrits soit au Programme National de Rénovation Urbaine soit au Nouveau Programme National de renouvellement Urbain (NPNRU en cours de déploiement). Les opérations visées sont celles qui nécessitent un relogement des locataires. La quantité du relogement étant un élément clé de la réussite des projets de renouvellement urbain, il s'agit de permettre l'accès à une offre de qualité, en priorité dans le neuf ou dans du patrimoine livré depuis moins de 5 ans, à proximité des équipements, transport et services, et hors quartiers prioritaires. Il est entendu que cette possibilité offerte aux OLS d'accroître les possibilités de propositions de relogements doit être articulée avec les cadres partenariaux existants (accompagnement des ménages, engagements et chartres interbailleurs, CIA, etc.).
- Des relogements dans le cadre d'une opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD) mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2 du CCH : il s'agit des opérations d'intérêt local comme national. En cas de mise en place d'une telle opération, le nombre de relogement à effectuer faisant référence sera issu de l'enquête sociale et restreint aux ménages éligibles au logement sociale.
- Des relogements en cas d'interdiction d'habiter dans les bâtiments insalubres (art. L. 521-3-1 à L. 521-3-3 du CCH : Il s'agit d'accélérer le relogement en cas de situation d'urgence ou exceptionnelle ou en cas de carence constatée du propriétaire bailleur ou de l'exploitant. L'Etat ou la collectivité évalue alors le nombre de ménages concernés et propose une répartition interbailleurs des ménages titulaires d'une demande de logement social et éligibles à celui-ci.
- Des relogements en cas d'opérations de vente : sont concernées toutes les opérations de vente y compris celles au bénéfice d'une société de vente dès lors qu'elles appellent une mutation du locataire.

Exemple concret de calcul de l'assiette sur laquelle s'applique le flux annuel :

A = le nombre de logements mis en location par un bailleur sur une année pour le patrimoine soumis à la gestion en flux, soit ici 1 000 logements

B = le nombre de logements exclus du flux (mutations, ANRU, ORCOD, police des bâtiments insalubres avec obligation de relogement, ventes) = 350

C = le flux annuel de logements à répartir entre les réservataires = A - B = 650 logements

Afin de calculer les objectifs de relogement de l'année à venir, le bailleur devra faire parvenir aux services de la DDETS les données de relogement de l'année précédente au plus tard le 15 février.

Au titre de l'année 2024, au vu du volume des attributions prévisionnelles, le flux annuel des logements du bailleur **OPH de l'Aisne** sur lesquels portent les réservations s'élève à **1329** attributions. La part de l'Etat représente 30% de ce flux, dont au plus 5 % au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat.

Conformément à l'instruction ministérielle 2024 – 11375 relative aux modalités de rétrocession par l'Etat des droits de réservations au bénéfice d'Action Logement Services (ALS), 1,3% du flux sont déduits et ajoutés au droit de réservation préalablement négocié par ALS avec l'organisme bailleur.

Le taux de réservation de l'Etat est donc fixé à 28,7%.

Ainsi, au 1^{er} janvier 2024, le nombre des logements locatifs sociaux appartenant au bailleur OPH de l'Aisne, réservés par l'Etat, est de 398 logements, dont 18 rétrocédés au bénéfice d'Action Logement Services.

2.2 Définition des sous objectif de relogement

La part de l'Etat représente 30% du flux annuel susmentionné, dont au plus 5% maximum au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat.

Dans certains cas, notamment en zone détendue ou lorsque certains acteurs anticipent une difficulté à identifier 25% de ménages DALO ou prioritaires parmi le stock de demandeurs, l'Etat pourra accepter une clause de revoyure destinée à examiner si et de combien le chiffre de 25% est surévalué par rapport aux besoins réels vis-à-vis de ces publics.

a. Sous-objectif de relogement propre :

- **aux sortants d'hébergement**

Eu égard à la tension sur le dispositif d'hébergement, et du nombre de ménages en situation d'hébergement en attente de logement social, les services de l'Etat ont défini un objectif de relogement spécifique à ce public prioritaire du PDALHPD.

Les structures concernées sont de type :

- Centre d'Hébergement d'Urgence
- Centre d'Hébergement et de Réinsertion Social,
- Places de stabilisation,
- Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile,
- Centre Provisoire d'Hébergement,

- logement en sous-location au titre de l'intermédiation locative.

Il est intégré au contingent préfectoral, et non en sus.

Il résulte que les droits de réservation pour l'année 2024, spécifiques aux sortants d'hébergement s'élèvent à 39 logements.

- **aux ménages reconnus prioritaires DALO**

Eu égard, du délai réglementaire de proposition d'un logement correspondant aux besoins du ménage reconnu prioritaire et urgent au titre du DALO, les services de l'État ont défini un objectif de relogement spécifique à ce public.

Il est intégré au contingent préfectoral, et non en sus.

Il résulte que les droits de réservation pour l'année 2024, spécifiques aux ménages reconnus prioritaires DALO s'élèvent à 37 logements.

b. La gestion des programmes neufs :

Pour les programmes neufs, le CRP s'appliquera au prorata de logements réalisés par type de financement et après sollicitation de la DDETS concerné par le bailleur, avant la livraison de chaque opération, pour avoir la liste des personnes auxquelles doivent être proposés des logements, selon les modalités ci-dessous.

- En fin d'année n-1, communication à la DDETS par les organismes HLM du planning des livraisons de logements de l'année n. Il s'agit de prévisions susceptibles de modifications.
- Quatre mois avant la livraison, envoi par le bailleur de la liste des logements réservés (typologie, accessibilité, étage, mode de chauffage, loyers et charges, PLS/PLUS/PLAI).
- -deux mois avant la livraison, envoi par la DDETS au bailleur une liste de candidats
- Le bailleur informera la DDETS des candidats retenus.

c. Logements PLUS dans les opérations ANRU ou tout autre opération de démolition/reconstruction

Les logements PLUS sont inclus dans le décompte des logements neufs sur lequel s'appliquent les droits de réservation du préfet (à hauteur de 20%). Cependant, à la livraison de l'opération, les organismes HLM utilisent les logements PLUS en priorité pour le relogement des ménages issus des immeubles démolis et de ceux à reloger pour changement d'usage afin de garantir le respect des obligations posées par l'ANRU, sous réserve d'en avoir informé préalablement les services de l'État (DDETS et DDT).

Dans le cadre de son contingent, l'État passe son tour, après avoir préalablement pris en compte ses obligations à l'égard d'Action Logement (soit 10% de son contingent réservataire). Ces logements PLUS seront ensuite affectés en droit de suite à des ménages prioritaires.

ARTICLE 3 : Activation du contingent préfectoral, et des droits de réservation au profit des ménages prioritaires

L'activation du contingent préfectoral procédera de six sources :

- La requête du Préfet donnant suite à la décision de la commission de médiation DALO qualifiant de prioritaire et nécessitant une attribution en urgence d'un ménage ayant déposé un recours auprès de ladite commission. Le préfet précise le territoire recherché, la typologie et, si besoin, la caractéristique du logement requis (ex : handicap). Les membres de cette commission sont : le président, la DDETS, les bailleurs, le département, le SIAO ainsi que les opérateurs chargés des mesures d'accompagnement liées au logement. Les membres de la commission se réunissent tous les mois.
- Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne (LHI), le Préfet pourra user en vertu de l'article L521-3-3 du CCH des mêmes prérogatives que celles qu'il tient du DALO (sans recours à la commission de médiation) en vue de reloger les ménages occupant un logement frappé d'une mesure préfectorale interdisant définitivement l'habitation et/ou prescrivant un relogement lorsque cette obligation pèse sur le Préfet.
- Les ménages prioritaires au titre du PDALHPD. Les membres de cette commission sont : la DDETS, les bailleurs, le département, le SIAO ainsi que les opérateurs chargés des mesures d'accompagnement liées au logement. Les membres de la commission se réunissent tous les mois.
- Les ménages bénéficiant d'une protection internationale (BPI). Les membres de cette commission sont : la DDETS, les bailleurs, le SIAO ainsi que les opérateurs chargés des mesures d'accompagnement liées au logement. Les membres de la commission se réunissent tous les mois.
- Le bailleur a la possibilité à titre dérogatoire de solliciter la validation a posteriori des relogements qu'il a effectués en dehors des situations identifiées dans le cadre du PDALHPD, s'il s'agit de situations répondant aux mêmes critères. Ces situations relevant potentiellement du PDALHPD seront validées par la DDETS et évoquées en commission logement.
- Les relogements définitifs suite à une période de sous-location dans le parc social.
- Les agents de l'Etat selon un taux maximal de 5% sur le contingent préfectoral.

Un bilan de la consommation du contingent préfectoral sera réalisé a minima en juillet et en décembre de l'année active.

ARTICLE 4 : La labellisation des ménages bénéficiaires

Le service accès à l'hébergement et au logement de la DDETS est le seul à pouvoir labéliser des candidats dans SYPLO.

La labellisation via SYPLO

SYPLO est l'outil pivot permettant la labellisation des ménages relevant de l'accord.

La labellisation CRP avant relogement dite « labellisation a priori » constitue la règle. Mais

possibilité de labellisation a posteriori sur demande motivée des bailleurs.

Concernant les ménages DALO, la labellisation se fait de manière automatique via l'application COMDALO dont les données se déversent automatiquement dans SYPLO.

Pour les ménages sortants de structure d'hébergement, la labellisation est effectuée par la DDETS après le passage du ménage en commission logement. Il en est de même pour les ménages BPI.

Labellisation a priori, par le biais d'une commission avec un secrétariat assuré par le service logement de la DDETS lequel désigne aux bailleurs les ménages éligibles recensés sur des listes qui leur sont transmises ;

Labellisation a posteriori par laquelle le bailleur repère à partir du formulaire de demande de logement social (N° unique) ou des demandes des CCAS, du Service Pénitentiaire Insertion et Probation, des assistantes sociales des hôpitaux ou des associations locales.

Cette labellisation a posteriori permet aux bailleurs de valoriser les relogements effectués en dehors des situations identifiées et adressées par l'État.

Le recours par les bailleurs au « vivier » SYPLO

Sous réserve de l'opportunité de la solution proposée en matière de peuplement, appréciée par le bailleur, les attributions de logement sont prononcées en respectant les indices de priorité et d'urgence des publics labellisés dans SYPLO, mis à jour par les services de l'Etat. Une attention (hors spécificité du DALO) sera également portée à la date d'inscription dans SYPLO : en principe, c'est l'inscription la plus ancienne qui doit primer sur une inscription plus récente.

A la suite des différentes commissions les bailleurs seront interrogés sur les ménages labellisés.

ARTICLE 5: Proposition et attribution de logement

Le délai de proposition d'un logement après priorisation du ménage et accord sur les capacités du ménage est de 3 mois.

Les attributions de logements effectuées par l'organisme au bénéfice des ménages prioritaires s'attacheront à respecter les principes suivants :

- Recherche d'un équilibre de peuplement sur les territoires
- Pérennité de la solution de logement proposée
- Adéquation du logement aux caractéristiques et à la situation financière des ménages.

Pour la bonne application de la doctrine concernant les refus, la proposition du bailleur doit être systématiquement écrite :

- Pour les ménages reconnus prioritaires et urgents par la commission de médiation, la proposition doit préciser que l'offre est faite au titre du droit opposable au logement et attirer l'attention du ménage sur le fait qu'en cas de refus d'une offre de logement tenant compte de ses besoins et capacités, il perd le bénéfice de la décision de la commission de médiation en application de laquelle l'offre lui est faite (article R441-16-3 du CCH).

ARTICLE 6: Suivi et évaluation

Le suivi de l'accord sera assuré par le service logement de la DDETS associant les organismes bailleurs ainsi que des représentants du SIAO, du conseil départemental et d'Action Logement.

ARTICLE 7 : Les sanctions

Conformément à l'article L441-1-3 du code de la construction et de l'habitation, si un organisme refuse d'honorer l'engagement qu'il a pris dans le cadre de l'accord, le Préfet procède à un nombre d'attributions équivalent au nombre de logements restant à attribuer en priorité aux personnes défavorisées après consultation des maires des communes intéressées.

Si l'organisme fait obstacle à la mise en œuvre des dispositions précédentes, notamment en ne mettant pas le préfet en mesure d'identifier les logements relevant de ses droits de réservation, le préfet, après tentative de conciliation suivie au besoin d'une mise en demeure, désigne pour une durée d'un an, un délégué spécial chargé de prononcer les attributions de logement au nom et pour le compte de l'organisme, après consultation des maires des communes concernées, dans le respect des conventions de réservation de logement.

ARTICLE 8 : Durée et révision de l'accord

La durée du présent accord est fixée à une année (du 1^{er} janvier au 31 décembre). Toute modification du présent accord fera l'objet d'un avenant signé entre les parties.

Fait à Laon, le

SIGNATAIRES :

Le Préfet

Le représentant de l'organisme bailleur