

**REGLEMENT INTERIEUR DES
COMMISSIONS D'ATTRIBUTION
PHYSIQUES ET DEMATERIALISEES DES
LOGEMENTS SOCIAUX ET D'EXAMEN DE
L'OCCUPATION DES LOGEMENTS**



TITRE 1 – PRINCIPES GENERAUX

PREAMBULE

L'organisation et la création d'une ou plusieurs commissions d'attribution de logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) est inscrite dans le code de la construction et de l'habitation (CCH) aux articles L. 441-2 et suivants, ainsi qu'aux articles R. 421-15 et R. 441-9.

L'instauration de commissions d'attributions des logements résulte de l'application des textes suivants :

- ❑ Des orientations prises par le Conseil d'Administration de la SEMAG dans la politique d'attribution, dans le respect des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)
- ❑ Du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALPD)
- ❑ Des orientations fixées par les conférences intercommunales de logements mentionnées à l'article L.441-1-5 du CCH, si elles sont créées
- ❑ Du contenu des plans partenariaux de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs mentionné à l'article L.441-2-8 du CCH.

Le parc locatif de la société est situé sur le territoire de la Guadeloupe continentale et sur celui de la Martinique

En raison de cette dispersion géographique, le Conseil d'Administration a décidé la création de deux commissions d'attribution de logements et d'examen de l'occupation des logements.

Le présent règlement intérieur des CALEOL de la SEMAG fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de ces commissions.

Ce règlement a été validé par délibération du Conseil d'Administration, en date du

Les commissions d'attribution sont seules compétentes pour attribuer les logements sociaux.

En outre, en application des articles L.441-2 et article L. 442-5-2 du CCH, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements ce qui est le cas pour les territoires de la Guadeloupe et de la Martinique, les commissions sont également chargées d'examiner les conditions d'occupation des logements ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage des locataires dont les baux sont signés depuis 3 ans.

Les dossiers des locataires dans les situations suivantes seront examinés :

- Départ de l'occupant présentant un handicap
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un nouveau logement adapté
- Dépassement de plafond de ressources applicable pour le logement occupé
- Sur-occupation (nombre de pièce habitables, non compris la cuisine, inférieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale)
- Sous-occupation (nombre de pièces habitables, non compris la cuisine, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale)

Les commissions formulent, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires.

Leur avis est notifié aux locataires concernés.

Le règlement des CALEOL et la politique d'attribution sont mis en ligne sur le site internet de la SEMAG et affichés dans les accueils des agences afin d'être rendus publics.

ARTICLE I. – CREATION DE DEUX COMMISSIONS TERRITORIALES

Le parc locatif social de la société est situé sur le territoire de la Guadeloupe et sur celui de la Martinique.

En raison de cette dispersion géographique, le Conseil d'Administration a décidé la création de deux commissions d'attribution de logements et d'examen de l'occupation des logements

La première sera chargée de l'attribution des logements situés en Guadeloupe continentale et se tiendra :

SEMAG – Espace SEMAG – BP 289

Boisripeaux

97182 Les Abymes Cedex

La deuxième sera chargée de l'attribution des logements situés sur le territoire de la Martinique et se tiendra :

SEMAG - Voie n° 1 Immeuble Les Palétuviers

ZI La Lézarde

97232 Le Lamentin

Eu égard à la dispersion du patrimoine présent sur deux territoires ainsi qu'aux incidences en rapport avec la nécessité d'une présence effective des membres et particulièrement ceux nommés par le conseil d'administration, les CALEOL peuvent également se réunir par voie de

vidéo-conférence. Les commissions sont suivies en direct et la présence d'un membre en vidéo-conférence produit les mêmes effets qu'une présence physique.

Le logiciel de gestion locative, permet la mise en place des CALEOL sous format numérique, aussi, ces dernières sont maintenant réalisées uniquement sous cette forme.

Le présent règlement s'applique à ces deux commissions.

ARTICLE II. – OBJET

Les CALEOL sont institués par le Conseil d'Administration de la société, dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables.

Les CALEOL statuent sur l'attribution nominative d'un logement à une famille déterminée en application de l'article L.441-2 du CCH et sur la base des critères d'attribution définis par le Conseil d'Administration et inscrites dans le présent règlement, après avoir apprécié la situation du ménage et les caractéristiques du logement locatif.

Les CALEOL sont seules habilitées à prononcer les attributions de logement.



ARTICLE III. – COMPOSITION DES COMMISSIONS

Les Commissions d'attribution sont composées de :

Avec voix délibérative

- a) Six membres désignés nominativement par décision du Conseil d'administration ayant voix délibérative.
- b) Le préfet de région ou l'un de ses représentants qui est membre de droit de la CALEOL.
- c) Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat ou son représentant pour l'attribution des logements sociaux situés sur le territoire de sa compétence, cette représentation ne pouvant résulter que d'une notification écrite de cette autorité.
- d) Le maire de la commune (ou son représentant), où sont situés les logements à attribuer, participe avec voix délibérative à la CALEOL. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix (Article L. 441-2 alinéa 5 du CCH). Le maire peut se faire représenter par toute personne de son choix, cette représentation ne pouvant résulter que d'une notification écrite de la mairie.
- e) Lorsqu'une convention de gérance prévue à l'article L. 442-9 inclut l'attribution de logements, le président de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de l'organisme ayant confié la gérance des immeubles est membre de droit de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de l'organisme gérant, pour ces logements.

Avec voix consultative

- f) Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L.365-3 du CCH, dans les conditions prévues par décret, avec voix consultative.
- g) 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.
- h) Les réservataires non-membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.



ARTICLE IV. – DUREE

Les membres désignés par le Conseil d'Administration siègent à la CALEOL pendant toute la durée :

- De leur mandat (Président d'EPCI, Maire, Administrateur de la SEMAG, représentant des locataires...)
- De leur appartenance à la SEMAG (Salarié ou employé sous toute forme juridique...)
- En raison de leur nomination en tant qu'ils sont en poste (Préfet, réservataire...)

En cas de départ, d'indisponibilité prolongée d'un des membres titulaires d'une fonction donnée, son remplaçant est désigné lors du prochain conseil d'administration de la SEMAG, lorsqu'il s'agit d'un des administrateurs, du représentant des locataires ou d'un personnel de la SEMAG. Lorsqu'il s'agit d'un membre lié à une nomination de l'Etat, un mandat électoral ou un changement de personnels chez nos partenaires, le suppléant sera membre de droit de la CALEOL jusqu'au terme du mandat initial, son remplacement sera porté à la connaissance du conseil d'administration.

En ce qui concerne le représentant des locataires, son successeur devra être proposé au Conseil d'Administration.

ARTICLE V. – CONVOCATION - PERIODICITE

Les commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements de la SEMAG se réunissent dans les locaux de la SEMAG ou dans tout autre lieu en raison des contraintes d'organisation.

Une convocation individuelle est adressée par courrier, par mail ou par télécopie à chaque membre de la CALEOL et au Préfet, au moins 3 jours avant la commission.

Les commissions d'attribution se réunissent au moins une fois par mois aux dates et heures fixées suivant le calendrier arrêté pour chacune des commissions en début de chaque année

Un exemplaire du présent règlement est envoyé à toutes les communes avec le calendrier et les horaires de séances les concernant.

Ce calendrier concernant les réunions des commissions d'attribution a pour objet de statuer sur les attributions de logements neufs ainsi que sur les relocations à la suite d'un départ.

Toutefois, la société peut, si elle le juge utile, provoquer des réunions exceptionnelles des commissions d'attribution lors de la mise en service de logements sur des programmes importants.

Ces dernières pourront exceptionnellement avoir lieu, si nécessaire, dans les communes où sont situés ces logements.

Pour ce faire, une convocation et un ordre du jour seront adressés aux membres concernés, au moins une semaine avant la date prévue de la réunion.

Ces dispositions seront également applicables en cas de départ soudain d'un locataire.

ARTICLE VI. – SECRETARIAT

Le secrétariat des commissions d'attribution est assuré par la Gestion locative de la SEMAG.

ARTICLE VII. – EMPECHEMENT

Tout membre empêché d'assister à une séance est tenu d'en informer le secrétariat par écrit avant la réunion (courriel).

La remise d'un pouvoir dispense l'absent de cette formalité.

ARTICLE VIII. – PRESIDENCE

Les six membres des commissions désignés par le conseil d'administration (article III - § a) élisent à la majorité absolue un Président.

En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu Président.

Le Président est élu pour la durée de son mandat de membre de la commission.

Un vice-président est également élu lors de la même séance, dans les mêmes conditions que pour la présidence, il a vocation à remplacer le président lors de ces absences.

En cas d'absence ou d'empêchement du Président ou du vice-président, la commission désignera, à la majorité des présents ou représentés, celui des membres qui doit présider la séance.

ARTICLE IX. – QUORUM – MAJORITE

La commission délibère valablement lorsque trois membres au moins parmi les six visés à l'article III - § a du présent règlement assistent à la séance.

Cette disposition n'est pas applicable pour une seconde convocation, pour le même ordre du jour, où les attributions sont votées par les membres présents.

Les décisions sont prises à la majorité simple des membres présents ou représentés. La voix du Maire ou de son représentant, pour les logements situés sur sa commune est prépondérante en cas de partage des voix

En cas d'absence du Maire ou de son représentant, c'est la voix du président de la CALEOL qui devient prépondérante en cas de partage égal des voix.

Pour la détermination du quorum, les procurations de vote ne sont pas décomptées.

En cas d'absence prolongée d'un des membres permanents de la CALEOL, un pouvoir pourra être délivré à un autre membre sur la période concernée.

TITRE II – DEROULEMENT DES TRAVAUX DE LA COMMISSION

D’ATTRIBUTION

ARTICLE X. – OUVERTURE DE SEANCE

Dès l’ouverture de la séance, le Président donne connaissance des excuses présentées par les membres absents ainsi que des pouvoirs éventuellement donnés.

La présence des membres est constatée par leur émargement sur le registre des présences.

Les membres présents de la CALEOL signent avant chaque début de séance, le registre prévu à cet effet, en raison d’échanges possibles entre membres des CALEOL de Guadeloupe et de Martinique, chaque membre paraphe le registre du territoire où il se trouve.

ARTICLE XI. – POUVOIRS

Un membre convoqué mais empêché d’assister à une séance, peut donner à une personne de son choix, pouvoir écrit de voter en son nom.

Un seul membre ne peut être porteur que d’un seul mandat.

Le mandat est toujours révocable.

Sauf en cas de maladie dûment constatée, il ne peut être valable pour plus de trois séances consécutives.

ARTICLE XII. – INTERRUPTION D’UNE COMMISSION

Les CALEOL ne sont pas limitées dans le temps.

Toutefois, le président peut déclarer une fin de séance pour les motifs suivants : perte du quorum en raison du départ d’un ou plusieurs membres en cours de séance, incident en cours de CALEOL, voire tout autre motif, pourvu qu’il soit reporté sur le procès-verbal de la séance concernée.

ARTICLE XIII. – PRESENTATION DES DOSSIERS

Le secrétariat de chacune des commissions prépare les dossiers qui seront examinés.

Pour chaque logement à attribuer, le service de gestion locative de la SEMAG fournira toutes les informations utiles sur le logement, les caractéristiques socio économiques du ou des candidats locataires, les motivations du relogement.

Le logement :

L’identité du groupe d’habitations – les références du logement – le réservataire – le type – la date de disponibilité – la mensualité brute.

Le candidat :

L’identité du demandeur – l’adresse – date de la demande – n° unique de la demande – l’âge du demandeur – la structure familiale

Les caractéristiques socio économiques :

Les revenus – la structure des revenus – les revenus imposables – le ratio (RI/plafonds de ressources) – l’allocation logement – le résiduel à payer – le reste à vivre

Les motivations :

Chaque décision sera transcrite sur un relevé de décisions selon le modèle figurant en annexe et transmis à l’ensemble des membres présents ou représentés à l’issue de la réunion et au plus tard dans les 5 jours.

⇒ Une liste, comportant les éléments permettant, d’une part l’identification des candidats, et d’autre part, celle des logements qui leur sont proposés.

ARTICLE XIV. – INFORMATION ET TRAITEMENT DES DEMANDES

1. Attribution des logements

Les décisions sont prises à la majorité des suffrages exprimés par les membres visés à l'article 3 du présent règlement.

Le vote a lieu à main levée.

Le vote peut avoir lieu au scrutin secret sur la demande d'au moins deux membres présents.

En cas de partage, la voix du Maire de la commune d'implantation est prépondérante.

La Commission d'Attribution étudie chaque dossier présenté sous son numéro unique de manière objective, impartiale et non discriminante. Les CALEOL tenues en séance plénière statueront immédiatement.

La Commission se doit d'examiner au moins trois dossiers pour un même logement sauf :

- S'il y a insuffisance motivée du nombre de candidat
- Pour les candidats éligibles aux critères définis par la loi sur le droit au logement opposable (DALO)

Pour chaque candidat, et conformément à l'article 4 du décret n°2015-523 du 12 mai 2015, la Commission prend l'une des cinq décisions suivantes :

- a) Attribution du logement proposé à un candidat ;
- b) Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre faite dans les conditions de l'article R. 441-10 par le ou les candidats classés devant lui

Toute offre de logement envoyée à l'issue de la Commission doit indiquer le délai de réponse accordé au bénéficiaire, ce délai ne devant pas être inférieur à dix jours. La non-réponse par le candidat dans le délai imparti est considérée comme un refus.

c) Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social prévue au CCH n'est pas remplie au moment de l'examen de la demande par la Commission d'Attribution, qui fixe alors un délai pour recevoir les justificatifs manquants (respect des plafonds de ressources et/ou régularité du titre séjour au sens de l'arrêté du 1er février 2013). Sauf modification en CALEOL, le délai est fixé à 72 heures après la clôture de la CALEOL.

d) Non-attribution (motivée) au candidat du logement proposé ;

e) Rejet d'attribution pour irrecevabilité du dossier de demande de logement (cf. décision mentionnée au d de l'article R. 441-2-8 des ménages non éligibles au parc social).

Toute décision de non-attribution ou rejet pour irrecevabilité, et le ou les motifs associés (y compris pour cause d'acceptation du logement par le candidat attributaire placé devant) doivent être portés à connaissance du candidat soit, s'il a été préalablement été informé du passage de son dossier en CALEOL, directement à travers le dispositif de gestion partagée de la demande de logement social ou bien sur sa demande express, soit par courrier dans le respect de l'article L.441-2-2.

Toute décision de rejet pour irrecevabilité doit être notifiée au candidat dans le respect de l'article L.441-2-2.

La non-attribution ou rejet pour irrecevabilité peuvent également être notifiés au réservataire, mais dans le respect des règles de confidentialité.

2. Examen de l'occupation des logements

La CALEOL est également chargée de réexaminer les conditions d'occupation des logements ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage.

Cette obligation s'impose pour les logements situés dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements définies par décret, ce qui est le cas de la Guadeloupe et de la Martinique.

Chaque CALEOL procèdera à ces examens deux fois par an, pendant les mois de juin et de novembre. Les membres de la commission seront informés que l'examen de l'occupation des logements fera l'objet d'une commission spécifique.

La SEMAG examine, tous les trois ans, à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation du logement. Les résultats sont obtenus par l'étude des enquêtes SLS (surloyer de solidarité) et OPS (Occupation du parc social). Les locataires en QPV sont exclus de l'étude.

ARTICLE XV. PROCEDURE D'URGENCE

Aucun logement locatif social n'est attribué en dehors des CALEOL, hors cas d'extrême urgence et hors cas de programme de travaux nécessitant un relogement provisoire.

En effet, sont exclues d'un examen de la CALEOL, les conventions d'occupation précaires passées dans le cadre d'un relogement temporaire à la suite d'un sinistre et d'un programme de travaux nécessitant un relogement provisoire.

Dans le cas d'urgence, le président de la commission pourra décider de l'attribution du logement.

Cette attribution devra faire l'objet d'une information auprès de la commission, lors de la première réunion faisant suite à l'attribution.

L'extrême urgence se limite aux évènements suivants :

- Péril imminent
- Incendie
- Catastrophes naturelles

ARTICLE XVI. – PROCES –VERBAUX – NOTIFICATION DES DECISIONS

Les procès-verbaux de séances sont établis dans les cinq jours par le secrétariat et transmis à chacun des membres ayant délibéré.

Les décisions d'attribution prises par la commission sont notifiées au demandeur par écrit par les soins du secrétariat dès le lendemain de la séance.

Le candidat doit répondre, par écrit, dans les 10 jours pour accepter ou refuser l'attribution. En cas de défaut de réponse dans le délai, comme en cas de refus, le logement concerné pourra être proposé aux candidats de rang 2 et 3.

ARTICLE XVII. – RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITES DES COMMISSIONS

Conformément à l'article R.441-9-IV du CCH, il est rendu compte, une fois par an, au Conseil d'Administration, des travaux et décisions des commissions par la présentation du rapport annuel des attributions.

ARTICLE XVIII. – OBLIGATION DE RESERVE

Chaque commission est une émanation du Conseil d'administration, à ce titre, tout membre de la commission a une obligation de discrétion à l'égard des tiers sur le contenu des débats en séance ainsi que sur les informations diffusées dans les procès-verbaux.

Dans un souci de transparence, le président de la CALEOL, lors de la présentation d'un dossier fait mention, lorsque c'est le cas, que le candidat présenté est salarié de la SEMAG.

Afin de prévenir le risque de conflit d'intérêt, il ne peut exister aucun lien d'ordre personnel, commercial ou politique entre un demandeur de logement et un membre de la commission

appelé à statuer sur la demande. Si le lien est supposé ou avéré, le membre de la commission concerné est tenu de se déclarer et de s'abstenir de participer au vote.

ARTICLE XIX. – APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT

Chaque président est chargé de l'application du présent règlement.

