



RÈGLEMENT INTÉRIEUR DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION PHYSIQUES ET DÉMATÉRIALISÉES DES LOGEMENTS SOCIAUX ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Décembre 2019 : voté par le Conseil d'Administration

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'au article R. 421-15 et R. 441-9.

L'instauration de commissions d'attributions des logements rentrants dans le patrimoine de la SEMSAMAR résulte de l'application des textes suivants :

- ❑ Des orientations prise par le conseil d'administration de la SEMSAMAR dans la politique d'attribution, dans le respect des dispositions de l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)
- ❑ Du II de l'article L.441-2-3 du CCH, 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.
- ❑ Loi d'orientation pour la Ville N° 91-662 du 13 juillet 1991 (article 37 et 38),
- ❑ Décret N°92-726 du 28 juillet 1992,
- ❑ Article du décret N°99-836 du 22 septembre 1999.
- ❑ Décret n°2005-1439 du 22 novembre 2005.
- ❑ Décret n°2005-1440 du 22 novembre 2005
- ❑ Des orientations fixées par les conférences intercommunales du 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 mentionnés à l'article L.441-2-8 du CCH.

Le parc locatif de la société est situé en Guadeloupe continentale, à Saint-Martin, depuis 2009 sur le territoire de la Guyane et depuis 2011, sur celui de la Martinique.

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

Le présent règlement intérieur des CALEOL de la SEMSAMAR 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 20 décembre 2019. La commission d'attribution est seule compétente 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, la commission est également chargée 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)

La commission formule, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires. Son 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 SEMSAMAR et affichés dans les accueils des agences afin d'être rendus publics.

ARTICLE I. – CREATION DE QUATRE COMMISSIONS TERRITORIALES

Le parc locatif social de la société est situé en Guadeloupe, à Saint-Martin, sur le territoire de la Guyane et sur celui de la Martinique.

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

La première se tiendra au siège de la Société à Saint-Martin, et sera chargée de l'attribution des logements situés dans cette collectivité :

SEMSAMAR – Immeuble du Port

Marigot

97150 SAINT-MARTIN

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

SEMSAMAR – Parc d'Activités de la Jaille

Batiment N°1

97122 BAIE-MAHAULT

La troisième sera chargée de l'attribution des logements situés en Guyane et se tiendra :

SEMSAMAR – Centre Commercial Family Plaza

97351 MATOURY

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

SEMSAMAR – Immeuble Synergie – Californie II

97232 LE LAMENTIN

Eu égard à la dispersion du patrimoine présent sur quatre 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 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 présent règlement s'applique à ces quatre 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.

« L'attribution des logements 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 ».

Les décisions nominatives d'attribution relèvent du pouvoir exclusif des commissions d'attribution des logements. A ce titre, elles participent à la mise en œuvre du droit au logement.

Les attributions des logements locatifs sociaux et très sociaux s'effectuent dans le respect des contingents et droits de réservation, qu'il s'agisse de logements mis en première location, de relocation des logements vacants ou de mutations internes dans le parc locatif de la société.

ARTICLE III. – COMPOSITION DES COMMISSIONS

Chaque commission est composée des six membres, les membres des commissions ne sont pas nécessairement membres du conseil d'administration mais sont néanmoins désignés nominativement par celui-ci.

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.
- d) Le maire de la commune (ou son représentant, où sont situés les logements à attribuer, participe avec voix délibérative à la CAL. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix (Article L. 441-2 alinéa 5 du CCH).

Avec voix consultative

- e) 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.
- f) 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.
- g) Les réservataires non-membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

ARTICLE IV. – DUREE

Chaque membre de la CALEOL est désigné pour un an et pour les membres élus, dans la limite de leur mandat. Cette dernière est reconduite tacitement tant que la personne désignée conserve la qualité pour laquelle elle a été désignée et/ou tant qu'elle ne démissionne pas de son mandat.

La tacite reconduction est limitée à quatre.

En cas de départ, d'indisponibilité prolongée d'un des membres titulaires d'une fonction donnée, un suppléant sera membre de droit de la CALEOL jusqu'au terme du mandat initial.

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

ARTICLE V. – CONVOCATION - PERIODICITE

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

Les commissions d'attribution se réunissent deux fois par mois aux dates et heures fixées suivant le calendrier arrêté pour chacune des commissions et joint en annexe.

Un nouveau calendrier sera établi et communiqué au 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 **SEMSAMAR**.

ARTICLE VII. – EMPECHEMENT

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

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.

En cas d'absence ou d'empêchement du 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 et cas de partage des voix (Article R. 441-9, II-2 du CCH)

En cas d'absence du Maire ou de son représentant, c'est la voix du président de la CAL 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 CAL, un pouvoir pourra être délivré à un autre membre sur la période concernée.

TITRE 2 – 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 la liste appelée communément « liste des présences ».

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. – PRESENTATION DES DOSSIERS

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

Un dossier est établi par logement à attribuer.

Pour chaque logement à attribuer, le service de gestion locative de la SEMSAMAR 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 locataire :

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, sous forme de tableau, comportant les éléments permettant, d'une part l'identification des candidats, et d'autre part, celle des logements qui leur sont proposés.

ARTICLE XIII. CRITERES

Les attributions de logements doivent se conformer aux dispositions suivantes :

- ☐ les articles R.441-1 à R.441-17 de Code de la Construction et de l'Habitation, modifiés par le décret 92-726 du 28 juillet 1992, modifiés par les dispositions de la loi BORLOO et celles de la loi ENL,

- ☐ Les conventions de réservation.

« Pour l'attribution des logements, il est tenu compte notamment du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs. »

La réglementation fixe les critères généraux de priorité pour l'attribution des logements, notamment au profit :

- a) De personnes en situation de handicap ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- b) De personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ;
- c) De personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- d) De personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- e) De 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. Cette situation est attestée 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. »

ARTICLE XIV. – INFORMATION ET TRAITEMENT DES DEMANDES

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 CAL, le délai est fixé à 72 heures après la clôture de la CAL.
- 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 CAL, 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, en recommandé ou contre remise en mains propres, 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.

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 obtenir l'accord formalisé par l'envoi d'une télécopie ou d'un mail, d'au moins deux autres membres de la commission pour attribuer directement un 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 événements suivants :

- Péril imminent
- Incendie
- Catastrophes naturelles

ARTICLE XVI. – PROCES –VERBAUX – NOTIFICATION DES DECISIONS

a) Pour les Commissions d'attribution physiques :

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 dans les 8 jours qui suivent la séance.

Le candidat doit répondre, par écrit, dans les (8 jours) pour accepter ou refuser l'attribution.

En cas de défaut de réponse dans le délai, comme en cas de refus, le logement en cause pourra être proposé à d'autres candidats.

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.

Pour tenir compte du cadre expérimental des commissions d'attribution numériques de logements, autorisées par l'article L. 441-2 du CCH, le rapport mettra notamment en évidence les éléments d'évaluation de ce système dérogatoire.

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.

ARTICLE XIX. – APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT

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