



RÈGLEMENT INTÉRIEUR

DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

JUIN 2022 : VOTÉ PAR LE CONSEIL
D'ADMINISTRATION DE LA SEMSAMAR

SOMMAIRE

1. ORGANISATION GENERALE ET COMPETENCE GEOGRAPHIQUE DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS.....	3
2. ROLE DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS.....	3
3. COMPOSITION DES COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS.....	4
4. DUREE DU MANDAT DES MEMBRES ELUS DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS	5
5. PRESIDENCE DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS.....	5
6. PERIODICITE ET LIEU DE REUNION.....	5
7. CONVOCATION ET ORDRE DU JOUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS	6
8. QUORUM ET POUVOIRS	6
9. DOSSIERS PRESENTES EN REUNION DE CALEOL	6
10. PROCESSUS DE DECISION.....	6
11. DECISIONS DES CALEOL.....	7
12. CONFIDENTIALITE	8

Cadre réglementaire

Le présent règlement intérieur est pris en application des différents textes réglementaires :

- ❑ Article L441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation
- ❑ Article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation
- ❑ Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 (Loi Egalité et Citoyenneté)
- ❑ Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (Loi ELAN)

Le règlement intérieur des Commissions d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements (CALEOL) est défini par le Conseil d'Administration de la SEMSAMAR. Il fixe les règles d'organisation et de fonctionnement des Commissions d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements.

Conformément à l'article L441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, les Commissions d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements sont chargées d'attribuer nominativement chaque logement locatif, tous réservataires confondus.

1.ORGANISATION GENERALE ET COMPETENCE GEOGRAPHIQUE DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

En vertu de l'article R441-9 du code de construction de l'habitation et eu égard à la dispersion géographique du patrimoine, le Conseil d'Administration a décidé de créer quatre Commissions d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements, dont les compétences s'exercent sur l'ensemble du territoire auquel elles sont affectées :

- ❑ La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de Saint-Martin
- ❑ La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de la Guadeloupe
- ❑ La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de la Guyane
- ❑ La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de la Martinique

2.ROLE DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Les Commissions d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements exercent leur mission d'attribution :

- ❑ Dans le respect des objectifs fixés à l'article L.441 et des priorités définies conformément à la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,
- ❑ Dans le respect de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN)

Les Commissions d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements attribuent nominativement chaque logement et appliquent la politique des orientations d'attribution définies par le Conseil d'Administration.

De manière triennale et pour le patrimoine situé en zones tendues, ce qui est le cas pour les territoires de la Guadeloupe, de la Martinique et de la Guyane, les Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements étudient les dossiers se trouvant dans les situations suivantes :

- ❑ 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).

Si les Commissions constatent que des locataires sont bien dans une de ces situations, elles définissent les caractéristiques du logement dont ils ont besoin et elles formulent, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires et peuvent conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel. Cet avis est notifié aux locataires concernés

Les CALEOL rendent compte de leur activité au Conseil d'administration au moins une fois par an.

3.COMPOSITION DES COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Conformément aux articles L-441-2 et R-441-9, chaque Commission d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements est constituée de :

- ❑ Membres de droit avec voix délibérative :
 - Six représentants désignés par le Conseil d'Administration, dont un représentant des locataires. Ils élisent en leur sein à la majorité absolue le Président de la Commission. En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé est élu.
 - Du Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou de son représentant, avec voix délibérative pour ces logements
 - 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 situés sur le territoire relevant de leur compétence.
 - Le Représentant de l'Etat dans le département, ou son représentant.
- ❑ Membres avec voix consultative :
 - Un représentant désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique ;
 - Les réservataires pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

La SEMSAMAR ayant créé quatre Commissions, les six membres désignés par le Conseil d'Administration pour chacune des Commissions ne sont pas obligatoirement des administrateurs. En outre, dans un objectif de réactivité et de garantie quant au respect du quorum (présence d'au moins trois membres désignés par le Conseil), le Conseil d'Administration peut désigner en plus des membres titulaires des commissions, un ou plusieurs suppléants pour chaque membre titulaire ou pour certains d'entre eux.

Le Président de chacune des commissions 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 ou du territoire du lieu d'implantation des logements.

Le personnel de la SEMSAMAR participe également à chaque commission et ce dans le cadre de l'administration des séances en vue du bon fonctionnement des CALEOL.

4.DUREE DU MANDAT DES MEMBRES ELUS DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Chaque membre de la CALEOL est désigné pour un an et pour les membres élus, dans la limite de leur mandat. Cette durée d'un an 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 ou d'indisponibilité prolongée d'un des membres titulaires, un remplaçant sera désigné par le Conseil d'Administration jusqu'au terme du mandat initial du membre ainsi remplacé.

En ce qui concerne les représentant des locataires aux CALEOL, leur éventuel remplaçant sera désigné sur proposition des représentants des locataires au Conseil d'Administration

5.PRESIDENCE DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Les membres titulaires de chacune des Commissions d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements élisent, parmi eux, à la majorité, lors de la première séance et pour l'avenir, un président ou une présidente.

Dans tous les cas, en cas de partage des voix, c'est le candidat le plus âgé qui est élu.

Le président est nommé pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat de membre de la commission. Il est toujours rééligible.

En cas d'absence du Président ou de la Présidente, les membres des Commissions d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements désignent en leur sein un suppléant ou une suppléante.

Le président ou la présidente anime la Commission d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements, vérifie le quorum, les pouvoirs.

Le Président de chacune des CALEOL et les services de gestion de la SEMSAMAR peuvent échanger des informations en dehors des Commissions d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements concernant les demandeurs de logements afin que celles-ci puissent se prononcer de façon éclairée dans le cadre des orientations d'attribution.

En aucun cas, ces informations ne peuvent être transmises à des tiers.

6.PERIODICITE ET LIEU DE REUNION

Les Commissions d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements se réunissent au moins une fois par mois, selon un calendrier défini pour chacune des Commissions, au début de chaque année, avec possibilité de réunions ponctuelles dédiées spécifiquement aux attributions des logements de résidences devant mises en service.

Les Commissions se tiennent dans les bureaux des services de gestion de chacun des territoires. Elles peuvent exceptionnellement être délocalisées.

En outre, eu égard à la dispersion du patrimoine sur quatre territoires ainsi qu'aux incidences en rapport avec la nécessité d'une présence effective des membres, notamment 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.
- sous forme numérique avec un outil de dématérialisation des commissions permettant de générer automatiquement par mails les convocations et ordres du jour aux membres au plus

tard 24 heures avant l'ouverture des votes, les membres disposant alors d'un temps de vote prédéfini. Le procès-verbal de chacune des commissions est établi et validé par le président des CALEOL à la clôture des votes. La validation du président génère à son tour les actions de transmission du procès-verbal de clôture à chacun des membres et déclenche la communication aux candidats.

7.CONVOCATION ET ORDRE DU JOUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Les membres des Commissions reçoivent par courriels ou courriers des services de la SEMSAMAR une convocation accompagnée de la liste des logements à attribuer.

Des logements peuvent être ajoutés à l'ordre du jour lorsqu'il est possible de procéder à une attribution compte tenu d'informations parvenues à la SEMSAMAR entre la date de convocation et le jour de la Commission.

8.QUORUM ET POUVOIRS

Les CALEOL ne peuvent valablement délibérer que si au moins trois membres désignés par le Conseil d'Administration sont présents à l'ouverture de la séance.

A défaut du quorum, un procès-verbal de carence est établi.

Les dossiers sont réinscrits à l'ordre du jour de la Commission d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements suivante.

Chaque participant signe la feuille de présence qui atteste la tenue des Commissions d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements.

Le secrétariat des Commissions d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements est assuré par les services de gestion de la SEMSAMAR qui sont chargés notamment, d'établir un procès-verbal après chaque séance.

La représentation d'un membre de droit d'une Commission peut être effectuée par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre de droit de la même Commission ou à son suppléant. Chaque membre de la commission ne peut recevoir qu'un seul pouvoir.

9.DOSSIERS PRESENTES EN REUNION DE CALEOL

Les Commissions d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements, afin d'instruire correctement les dossiers, devront pouvoir se prononcer sur des dossiers comprenant toutes les pièces nécessaires à l'instruction.

Les candidatures sont présentées par les collaborateurs des services de gestion de la SEMSAMAR en charge de l'instruction des dossiers.

Sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats du fait du manque d'attractivité des logements devant être attribués, les Commissions d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. Il est fait exception à cette obligation quand les commissions examinent les candidatures de personnes désignées par le Préfet à la suite d'une décision de la commission de médiation les jugeant prioritaires au titre du DALO comme en application du 7ème alinéa du II de l'article L441-2-3 CCH.

10.PROCESSUS DE DECISION

Dans le respect de l'article 8 Quorum et Pouvoirs et conformément aux dispositions de l'article R441-3 du CCH et la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN), les Commissions d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements procèdent à l'attribution des logements en veillant à la mixité sociale des villes et des quartiers selon :

- ❑ Les critères définis par la réglementation
- ❑ Les orientations et éventuels engagements résultant des conventions intercommunales d'attribution prévues par les articles L. 441-1-5 et L. 441-1-6 du CCH et pouvant s'appliquer au patrimoine en fonction de sa localisation.
- ❑ La politique d'attribution de la SEMSAMAR et les orientations applicables à l'attribution des logements du patrimoine de la SEMSAMAR.

Les Commissions d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements veillent à préserver l'équilibre sociologique des immeubles, tout en garantissant, le principe d'égalité de traitement à l'accès au logement et une logique de prévention des situations de discrimination.

La décision d'attribution est prise à la majorité des membres présents ou représentés.

En cas d'égalité des voix, au sein d'une Commission, le Maire de la commune dispose d'une voix prépondérante.

Les Commissions peuvent attribuer en priorité tout ou partie des logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes de moins de trente ans, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation préfectorale.

Dans les cas d'extrême urgence, c'est-à-dire logement rendu inhabitable du fait d'un sinistre, mais également lors de situation de violences attestées par un dépôt de plainte ou main courante, un ménage peut être accueilli dans un logement et l'attribution validée ultérieurement par la Commission d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements compétente.

11.DECISIONS DES CALEOL

Cinq types de décisions peuvent être pris par les Commissions d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements :

- ❑ Attribution du logement proposé au candidat.

La notification déclenche le délai légal de 10 jours maximum accordé au bénéficiaire pour faire connaître sa décision. Le défaut de réponse dans ce délai équivaut à un refus.

- ❑ Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité.

Cette pratique dite « attribution conditionnelle » permet en cas de refus de l'offre du logement par le candidat classé en tête, d'attribuer celui-ci au candidat suivant ;

- ❑ Attribution du logement à un candidat sous condition suspensive.

Dans cette hypothèse, la CALEOL décide de l'attribution bien qu'une pièce justificative soit manquante au moment de l'examen de la demande. Le bailleur doit alors signer un bail avec l'attributaire du logement 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 au logement social. En cas de non réalisation de la condition dans le délai prévu par la commission, il n'est pas donné suite à l'attribution.

- ❑ Non attribution du logement au candidat.

Il s'agit de toute décision de refus autre qu'une décision de rejet de la demande pour irrecevabilité au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au parc social. Toute non attribution doit être notifiée par écrit au demandeur, dans un document exposant le ou les motifs de non attribution.

- Attente plan apurement respecté
- Accompagnement social à mettre en place
- Incohérence des pièces
- Inadaptation du coût du logement avec les ressources des candidats

- Logement actuel en adéquation
- Absence de concordance avec les objectifs de mixité sociale définis conformément à la loi et aux objectifs fixés par la convention intercommunale d'attribution
- Non-respect des engagements contractuels
- Dossier incomplet
- Offre inadaptée à la situation
- Demande satisfaite
- Refus du demandeur
- Fragilité économique
- Trop de refus de logements appropriés
-

❑ Rejet de la demande de logement pour irrecevabilité au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au parc social.

Tout rejet d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur, dans un document exposant le ou les motifs de refus d'attribution.

- Dépassement Plafond ressources
- Titre de séjour non-conforme

Il est précisé notamment que :

- ❑ Le fait pour l'un des membres du ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé peut constituer un motif de refus pour l'obtention d'un logement social ;
- ❑ L'absence de lien avec la commune d'implantation du logement ne peut motiver à lui seul un motif de refus d'attribution. En effet, la préférence communale ne doit pas constituer le critère exclusif pour l'attribution du logement ;
- ❑ L'insuffisance des ressources du ménage ne peut constituer à lui seul un motif de refus pour une demande d'attribution prioritaire ;
- ❑ L'engagement d'une procédure de divorce par un locataire d'un logement HLM ne peut justifier un refus d'attribution d'un autre logement social à partir du moment où celle-ci est justifiée à minima par une ordonnance de non conciliation.

12.CONFIDENTIALITE

Dans le cadre de leur mission, les membres des CALEOL sont amenés à avoir accès à des données concernant les « clients » (demandeurs, locataires...) de la SEMSAMAR ne sont autorisés à les divulguer que selon la réglementation en vigueur.

Ces informations constituent des données à caractère personnel au sens :

- ❑ De la loi du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés ;
- ❑ Du Règlement Européen 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.
- ❑ Conformément à la loi n° 78-17 du 06 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et au règlement (UE) 2016/679 du 26 avril 2016, chaque membre de la CALEOL s'engage à la plus stricte confidentialité en ce qui concerne ces informations et notamment à ne pas les divulguer à des personnes non autorisées.