



POLITIQUE D'ATTRIBUTION DE LA SEMAG

Préambule

La politique d'attribution du patrimoine immobilier de la SEMAG relève de la compétence du Conseil d'Administration.

Ses objectifs sont :

- de garantir la transparence des attributions en affichant des règles claires, objectives et opposables ;
- de renforcer les actions en faveur de la mixité sociale et générationnelle ;
- d'affirmer la vocation sociale de la SEMAG en assurant l'accès au logement des ménages prioritaires ;
- de soutenir les parcours résidentiels des ménages au sein du parc social de la SEMAG.

Article 1 : Bilan des désignations

Les réservataires de logements sociaux et les bailleurs rendent publics les conditions dans lesquelles ils procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont examinées par les commissions mentionnées à l'article L. 441-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'un bilan annuel, réalisé à l'échelle départementale, des désignations qu'ils ont effectuées.

La SEMAG réalisera le bilan de son activité d'attribution uniquement sur son propre patrimoine.

Article 2 : Ménages prioritaires

L'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation liste de façon limitative les ménages prioritaires :

- 1) Ménages reconnus DALO prioritaire par la commission DALO départementale ;
- 2) personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- 3) personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;

- 4) personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- 5) personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- 6) personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- 7) personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- 8) 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, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées 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 ;
- 9) personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :
 - une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;
 - une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;
- 10) personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévue à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;
- 11) personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévue aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;
- 12) personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- 13) personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- 14) personnes menacées d'expulsion sans relogement.

1) Hors Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Sur les territoires concernés par les objectifs de mixité sociale posés par la loi Égalité et Citoyenneté (E.P.C.I), l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation impose qu'un objectif d'attribution d'au moins 25% des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des QPV, sont consacrées par les bailleurs sociaux aux demandeurs du 1^{er} quartile, c'est à dire aux demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par un arrêté du ministre en charge du logement.

Mais, dans le cadre de la Conférence Intercommunal du Logement (CIL), il pourra être fixé à la hausse.

2) Dans les QPV :

Sur les territoires concernés par les objectifs d'attribution (E.P.C.I), au moins 50% des attributions annuelles de logements situés dans les QPV sont consacrées à des demandeurs autres que les demandeurs les plus pauvres (c'est-à-dire relevant du 1^{er} quartile). Mais, le cas échéant, les orientations de la CIL pourront prévoir un taux supérieur.

Bénéfice du zonage QPV

Sont assimilés aux QPV :

- pendant une période de six ans à compter du 1^{er} janvier 2015, les quartiers classés en Zones urbaines sensibles (ZUS) qui n'ont pas été classés en QPV ;
- pendant une période de six ans à compter de leur sortie du classement (*en application du II de l'article 5 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine*) et les quartiers qui n'ont pas été reclassés en QPV.

Exercice du droit de réservation en QPV

Lorsque l'attribution d'un logement situé dans un QPV à un candidat présenté par le réservataire a échoué, le logement est mis à disposition du maire de la commune pour qu'il désigne des candidats autres que ceux à bas revenus (1^{er} quartile).

Pour l'équilibre de la mixité sociale, la commission veillera avec une attention toute particulière à prendre en compte dans son analyse les éléments de nature externe comme la capacité d'insertion du ménage demandeur au regard du site et de l'objectif de mixité sociale. Ce critère fait référence aux éventuelles politiques d'attribution adaptées sur certains sites. Il nécessite une appréciation au cas par cas par les membres de la CALEOL.

Article 4 : Gestion des contingents

Une part des logements de la SEMAG fait l'objet de droits de réservation. Ces droits consistent pour le réservataire, en la faculté, de sélectionner et de proposer les candidats à la CALEOL, lors de la relocation ou de la mise en service d'un logement.

Ces réservataires sont principalement l'Etat, les Collectivités Locales et Action Logement. L'exercice de ce droit de réservation sur leur contingent contribue à la réalisation des axes prioritaires de la présente charte et à l'atteinte des objectifs.

Il est entendu qu'afin de se conformer aux dispositions résultant de la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018, la gestion en flux de l'ensemble des logements réservés sera la règle générale pour les conventions futures, après publication des textes prévus par la loi précitée, et, pour les conventions déjà signées, au plus tard dans de délai de trois ans à compter du 24 novembre 2018 (soit 24 novembre 2021).

Depuis le 23 novembre 2018, le contingent de logements sociaux réservés dans le cadre d'une convention de réservation à l'État, aux collectivités, à Action Logement, relève d'une gestion en flux de logements (*fixation d'un nombre ou pourcentage annuel de logements mis à disposition du réservataire*) et non plus d'une gestion en stock (*identification physique des logements qui, lorsqu'ils sont livrés ou libérés, sont remis à la disposition du réservataire*).

Article 5 : Les conditions d'accès au logement social

Pour prétendre à un logement social, le demandeur doit :

- rechercher un logement au titre de résidence principale ;
- être de nationalité française ou être admis à séjourner régulièrement sur le territoire français avec un titre de séjour en cours de validité ;
- disposer de revenus annuels imposables de l'année N-2 ne dépassant pas les plafonds de ressources annuels fixés chaque année par décret ;
- avoir une composition familiale adaptée à la taille du logement. Une situation de suroccupation ou de sous-occupation ne permet pas l'attribution d'un logement.

Exemple : l'attribution d'un logement de 5 pièces n'est pas possibles pour un couple sans personne à charge.

Typologie et composition familiale

	T1	T2	T3	T4
1 adulte seul	oui	oui	non	non
couple	oui	oui	non	non
2 adultes (enfant majeur, ascendant,...)	non	cas par cas	cas par cas	non
1 adulte et 1 jeune enfant (moins de 8 ans)	non	oui	oui	non
1 adulte et 1 adolescent de même sexe	non	cas par cas	oui	non
1 adulte et 1 adolescent de sexe différent ou 1 couple et 1 enfant	non	non	oui	non
1 adulte ou 1 couple, et 2 enfants de même sexe	non	non	cas par cas	cas par cas
1 adulte ou un couple, et 2 enfants de sexe différent	non	non	cas par cas	oui

IMPORTANT : La liste des personnes considérées comme vivant au foyer pour l'examen d'une demande de logement social est complétée en y ajoutant les enfants faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement.

Article 6 : Le niveau de ressources des ménages

Pour pouvoir prétendre à l'attribution d'un logement social les revenus des ménages doivent être inférieurs à un certain plafond de ressources.

Les ressources à prendre en compte correspondent à la somme des revenus fiscaux de référence de l'année N-2 de toutes les personnes composant le ménage.

A chaque logement est attribué un type de financement. En fonction de celui-ci et des ressources composant le foyer, certains logements ne lui seront peut-être pas accessibles.

La solvabilité des ménages est appréciée en fonction du taux d'effort dont la méthode de calcul est fixée par décret.

Le niveau de ressources tient compte, le cas échéant, des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

LE TAUX D'EFFORT est l'effort financier consenti par le ménage pour se loger :

$$\text{TAUX D'EFFORT} = \frac{\text{Reste à charge des dépenses de logement (A)}}{\text{Ressources mensuelles du ménage (B)}}$$

A = [Loyer principal + loyer(s) annexe(s) + Charges récupérables] + [Forfait chauffage et eau] - Allocation logement.

B = Moyenne des ressources mensuelles de toutes les personnes vivant au foyer, des trois derniers mois précédant la CALEOL, déduction faite des ressources exceptionnelles.

La SEMAG considère qu'un taux d'effort égal ou supérieur à 32% est le seuil d'alerte au-delà duquel une attention particulière doit être portée au reste à vivre.

LE RESTE A VIVRE est le montant restant disponible par jour pour chaque membre d'un ménage, une fois les dépenses logements réglées. Il est égal à :

$$\text{RESTE A VIVRE} = \frac{\text{Revenus mensuels de toutes les personnes occupant le logement - loyer résiduel}}{\text{Somme des unités de consommation du ménage (C)}}$$

C = UC : Unité de Consommation selon l'échelle INSEE.

- 1 Unité de consommation au premier adulte.

- 0,5 Unité de consommation aux autres personnes de 14 ans ou plus.

- 0,3 Unité de consommation aux enfants de moins de 14 ans.

Le reste-à-vivre est le même pour tous les individus d'un même ménage.

La SEMAG considère qu'une somme inférieure à 9,00 € par jour et par personne constitue le seuil d'alerte.

En conséquence : un ménage avec un taux d'effort égal ou supérieur à 32% pour lequel le reste à vivre par personne(s) est inférieur à neuf euros pourrait avoir une décision de non attribution par la CALEOL au motif de l'inéquation entre le loyer pratiqué et les ressources du ménage. La CALEOL pourra demander au service location de faire une nouvelle proposition plus adaptée en rapport avec les capacités financières du ménage.

L'individualisation des ressources pour l'instruction de la demande de logement social :
Pour instruire la demande de logement social, les ressources du seul demandeur de logement social sont prises en compte dans les cas suivants :

- instance de divorce (*attestée par une ordonnance de non-conciliation ou par une copie de l'acte de saisine du juge aux affaires familiales*) ;
- situation d'urgence (*attestée par une décision juge ou par une ordonnance de protection du juge aux affaires familiales*) ;
- rupture d'un pacte civil de solidarité déclarée à l'officier de l'état civil ou au notaire ;
- procédure de divorce par consentement mutuel extrajudiciaire (*justifiée par une attestation d'avocat*)
- le bénéficiaire de la protection internationale marié et résidant seul sur le territoire français.

Article 7 : Les étapes menant à l'attribution

1) Le dépôt de la demande de logement social :

Pour plus de rapidité et pour bénéficier d'une plus grande flexibilité, le demandeur a la possibilité de saisir sa demande sur Internet et de gérer la mise à jour de son dossier :



<https://www.demande-logement-social.gouv.fr/>

Pour compléter cette demande, il doit fournir les pièces justificatives suivantes :

- la photocopie d'une pièce d'identité ou du passeport de chaque personne majeure à loger ;
- pour les enfants mineurs, une photocopie du livret de famille ou d'un acte de naissance ;
- pour les personnes de nationalité étrangère, la photocopie du titre de séjour en cours de validité ou du récépissé de demande de renouvellement du titre de séjour ;
- Avis d'imposition année N-2 ou avis de situation déclarative de l'impôt sur le revenu N-2 pour toutes les personnes majeures.

Le demandeur peut également numériser et partager d'autres pièces qui permettent une instruction plus rapide de votre dossier : justificatif de toutes ressources (*allocation CAF, PAJE, bulletin de salaire etc...*), tout document constatant un droit (*carte handicap, menace d'expulsion etc...*) et une attestation de son propriétaire actuel mentionnant l'état de ses obligations de paiement du loyer et accessoires (*charges et autres...*).

2) Instruction de la demande :

Une fois la candidature identifiée par les services de la SEMAG ou un réservataire, le demandeur est contacté par une assistante chargée d'attribution.

La SEMAG vérifie que le demandeur est toujours intéressé et met si nécessaire à jour la demande. A l'étude du dossier, la SEMAG peut décider librement que le dossier sera complet lorsque le demandeur aura remis les pièces complémentaires demandées, lesquelles peuvent varier d'un dossier à un autre en fonction des situations rencontrées.

En tout état de cause, aucun dossier n'est présenté devant la commission d'attribution et d'examen de l'occupation de logements si les pièces justificatives obligatoires ne sont pas dans le dossier, ni l'avis d'imposition N-1 lorsqu'il est disponible ou encore tout document permettant d'estimer précisément les revenus du demandeur pour le calcul d'un taux d'effort et d'un reste à vivre.

3) Dossier complet, proposition de logement :

Lorsque le dossier est complet, que le demandeur a fourni toutes les pièces et qu'un logement correspondant à ses critères est disponible, la SEMAG le contacte pour lui proposer.

La Guadeloupe et la Martinique se trouvant en zone tendue, la SEMAG peut organiser une visite du logement avant le passage en commission afin de vérifier que celui-ci correspond bien aux attentes du candidat. Cette visite et l'avis positif du candidat ne valent pas attribution.

Seule la CALEOL a le pouvoir pour attribuer un logement.

4) Passage du dossier devant la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) :

La candidature est alors proposée à la CALEOL, en même temps que deux autres candidatures, conformément aux textes en vigueur.

La CALEOL rend ses décisions et le candidat en reçoit information par écrit.

5) Acceptation ou non de l'attribution :

Si un logement a été attribué au demandeur, celui-ci dispose d'un délai de 10 jours pour accepter la proposition. Si le demandeur a déjà visité le logement, son acceptation n'est plus soumise à visite. Si le demandeur n'a pas visité le logement avant le passage en commission, il sera invité à le faire impérativement dans ce délai de 10 jours. Passé ce délai, le logement sera proposé à l'attributaire suivant, par ordre de rang, classé par la CALEOL.

Article 8 : Les mutations

Les demandes de mutation impliquent l'existence d'une demande de logement en cours de validité.

La SEMAG s'attache à développer une politique active de gestion des mutations internes, dans le respect des obligations de mobilité ou de relogement imposées par la loi.

Après une année d'occupation, les candidatures sont étudiées sous trois angles visant à s'assurer que les obligations contractuelles du locataire sont respectées, dans un intérêt réciproque :

- locatif : l'assurance contre les risques locatifs doit être en cours de validité ;
- technique : l'entretien courant du logement doit être assuré. Une visite conseil avant toute étude du dossier est impérative. Elle constate les éventuelles réparations locatives incombant au locataire. Si l'état du logement est conforme à l'état des lieux d'entrée, le processus de mutation peut être poursuivi. Si des travaux sont à réaliser, le locataire en est informé par écrit, sa demande est suspendue jusqu'à la réalisation effective des travaux qui pourront être constatés par nos équipes ;
- social : la régularité du paiement du loyer et des charges, ainsi que l'occupation paisible des lieux. Toute dette, quelle qu'elle soit et le motif invoqué gèle le processus de mutation. Les locataires qui ont causé ou qui créent des troubles du voisinage peuvent se voir imposer une période probatoire pour le suivi de leur demande ou voir leur demande non avenue.

Pour répondre aux besoins particuliers de personnes âgées ou à mobilité réduite ou en situation de handicap, une étude préalable est réalisée afin de déterminer l'adaptabilité technique du logement avant d'envisager une mutation.

Un technicien examine la demande d'adaptation exprimée par le locataire et peut rendre un avis de réorientation de la demande en faveur d'une mutation interne.

Sur la base de ce diagnostic partagé, la demande de mutation est soumise à la CALEOL dès qu'une offre adaptée est disponible.

La CALEOL veille à répondre aux aspirations des locataires à faire évoluer leur cadre de vie, mais priorisera les situations suivantes :

- traitement et anticipation des situations d'impayés ;
- adaptations liées au vieillissement, au handicap ou pour des raisons de santé ;
- situation de sur et sous-occupation et évolution de la composition familiale ;
- obligation professionnelle ;
- traitement des troubles de voisinage.

Article 9 : Les refus suite à proposition et les litiges

Les refus de logement, faisant suite à une attribution doivent faire l'objet d'un retour écrit motivé de la part du ménage demandeur. Le non-respect de cette règle entraînera le défaut de suivi ultérieur de son dossier. Aucune nouvelle proposition de logement ne lui sera faite.

De même, au-delà de deux refus de logement adaptés à leur situation, les ménages concernés feront l'objet d'un gel de leur dossier durant six mois minimums.

Toute personne attachée à une demande de logement, qu'elle soit demandeur principal ou autre, qui aura eu un comportement inadapté, injurieux ou menaçant envers un personnel employé par la SEMAG verra sa demande gelée. Si cette demande venait à être présentée devant la CALEOL, une décision de non attribution devrait être rendue pour ce motif précis.

Article 10 : Critères internes de priorité

La SEMAG, décide qu'en dehors des cas énumérés à l'article 2 de la présente charte, un effort d'attribution sera fait sur les demandes suivantes :

- personnes dans le cadre des opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre ;
- personnes dans le cadre d'opération de démolition-reconstruction du patrimoine ;
- personnes devant être relogées d'urgence du fait d'une opération d'urbanisme ou de renouvellement urbain ;
- ménages logés par la SEMAG qui, pour une raison technique dans leur logement, doivent muter ;
- réponse aux évolutions démographiques sur la Guadeloupe et de la Martinique et notamment logement des personnes âgées et perte d'autonomie ;
- demandes de mutation pour sous-occupation, vieillissement, handicap, suroccupation ;
- ménages qui nécessitent un rapprochement des équipements nécessaires à la satisfaction des besoins de la famille (*par exemple : centre de soins pour personnes âgées, service de la petite enfance, lieux de soins pour enfants handicapés*) ;
- ménages qui nécessitent un rapprochement de leur lieu de travail ;
- ménages ayant déjà reçu une attribution en rang supérieur à 1 par la CALEOL et n'ayant pu voir leur attribution prononcée du fait de l'acceptation par un rang précédent (*hors demandes proposées par les réservataires*) ;
- demandes de mutation pour troubles graves de voisinage (*violences sur personnes avec attestation de dépôt de plainte*) ;
- demandes d'association ayant l'agrément d'intermédiation locative pour du logement relais ou du bail glissant ;
- demandes de ménages souhaitant un premier logement autonome.

Article 11 : Publicité, évaluation, contrôle

La présente politique d'attribution est communiquée à chaque personnel de la SEMAG chargé des questions liées à l'attribution, auprès de nos partenaires et réservataires.

La charte est également diffusée sur le site internet de la SEMAG pour être consultable librement.

Il est entendu que toute évolution de la réglementation s'intègre de plein droit dans la politique d'attribution et la présente politique d'attribution, en venant compléter ou modifier les dispositions ci-dessus, sans qu'il soit besoin d'une décision formelle de la Société.