



REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS DE LA SEMAG

Préambule

Les orientations applicables à l'attribution des logements dans le respect de la réglementation afférente au logement social relèvent de la compétence du Conseil d'Administration et sont précisées dans la politique d'attribution. , elle est décrite dans sa politique d'attribution.

Conformément à l'article L.411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est créé au sein de la SEMAG, deux commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements appelées également sous l'acronyme CALEOL.

Article 1 : Compétence territoriale

Les implantations des groupes d'habitation de la SEMAG couvrent actuellement diverses communes de la Guadeloupe et de la Martinique.

En raison de cette diversification géographique, il est institué deux commissions ayant les compétences géographiques suivantes :

- *Commission 1 : Département de la Guadeloupe*
- *Commission 2 : Département de la Martinique*

Ces deux commissions sont régies par le présent règlement intérieur.

Article 2 : Composition de la CALEOL

La Commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements est composée :

1) De membres avec voix délibérative :

- Six membres titulaires, pour chaque commission (C1 et C2), désignés nominativement en conseil d'administration. Les membres de la CALEOL ne sont pas nécessairement membres dudit conseil d'administration. L'un des membres a la qualité de représentant des locataires.
- Le maire de la commune où sont implantés les logements attribués ou son représentant. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix. 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.

- Le représentant de l'Etat dans le département ou son représentant ;
- Le Président de l'établissement public de coopération intercommunale. Le Président de l'EPCI peut se faire représenter par toute personne de son choix, cette représentation ne pouvant résulter que d'une notification écrite de cette autorité.
- 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, pour ces logements, de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de l'organisme gérant.

2) De membres avec voix consultative :

- Un représentant désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3, selon des modalités définies par décret ;
- Les réservataires non membres de droit pour les logements relevant de leur contingent.

Article 3 : 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 4 : Durée de mandat pour chacun des membres de la commission

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

- de leur mandat (*Président de l'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 et tant qu'ils sont en poste (*Préfet, réservataire...*) .

En cas de départ d'un membre de la CALEOL, son remplaçant est désigné lors du prochain Conseil d'Administration de la SEMAG lorsqu'il s'agit d'un de ses administrateurs, du représentant des locataires ou d'un personnel lié à la SEM. 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 remplacement est de droit et il est porté à la connaissance du conseil d'administration.

Article 5 : Le Président de la CALEOL

1) Désignation :

Lors de la première séance du début de mandat, les six membres titulaires de la CALEOL désignent en leur sein et, à la majorité absolue le Président de la commission. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

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 ses absences.

En cas d'absence ou d'empêchement du Président et son Vice-Président, la commission est présidée par son membre présent le plus âgé.

2) Rôles du Président de la CALEOL pour chaque séance :

- Animer la commission
- Vérifier le quorum et les pouvoirs
- Tenir le registre
- Signer le procès-verbal

Article 6 : Fonctionnement de la CALEOL

1) Lieux, périodicité et convocation à la CALEOL :

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.

Les CALEOL de Guadeloupe et de Martinique peuvent être 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.

Les commissions se réuniront au minimum une fois tous les 2 mois et aussi souvent que nécessaire sauf en l'absence de logements à attribuer.

Il peut être prévu des commissions exceptionnelles pour préparer les mises en service de patrimoine neuf.

Dans le cadre de la Responsabilité Sociale des Entreprises, pour les consommables de toute nature, l'ordre du jour des séances de la CALEOL est adressé systématiquement aux membres par voie dématérialisée. Ceux-ci s'engagent à en accuser réception.

La préparation de la CALEOL est clôturée au minimum 48 heures ouvrées avant sa séance.

2) Quorum :

La commission peut valablement délibérer lorsque est assurée la présence d'au moins trois de ses membres désignés par le conseil d'administration.

Chaque membre de la commission peut recevoir un pouvoir de la part d'un autre membre quel qu'il soit. Chaque membre de la commission ne peut recevoir qu'un seul pouvoir.

Le pouvoir peut être adressé directement par le membre absent à son représentant ou au siège de la SEMAG. Pour être recevable, il doit être présenté avant le début de séance. Aucune forme particulière n'est requise mais, sur le fond, il doit réunir les éléments suivants :

- nom et prénom du membre absent ;
- nom et prénom du membre désigné pour recevoir le pouvoir ;
- date unique de représentation à la CALEOL ;
- être signé de sa main ou transmis par voie électronique via son adresse habituelle de messagerie.

Les pouvoirs n'entrent pas dans le calcul du quorum.

La commission prend connaissance des observations écrites des membres qui ne pourraient être présents à la séance pour laquelle ils avaient été invités.

Les décisions sont prises à la majorité simple des membres présents ou dûment représentés. En cas d'égalité, le Maire ou son représentant a une voix prépondérante. En l'absence du maire ou de son représentant, le Président détient la voix prépondérante.

3) Situation administrative :

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.

4) Présentation des candidats :

Chaque commission se doit d'examiner au moins trois dossiers pour un même logement, sauf :

- a. En cas d'insuffisance motivée du nombre de candidats ;
- b. Lorsqu'elle examine les candidatures de ménages ayant le statut DALO prioritaire (*Droit Au Logement Opposable*)
- c. lorsqu'il s'agit d'un glissement de bail.

5) Examen des dossiers des candidats à l'attribution par la CALEOL :

Le président de la commission fixe l'ordre de passage des dossiers de candidature, anime la réunion et dirige les débats.

Il contrôle si nécessaire les pièces constitutives des dossiers, qu'il peut soumettre, le cas échéant, à l'examen des autres membres. Parmi celles-ci peuvent figurer des entretiens dits de découverte, destinées à éclairer la situation des demandeurs, les pièces justificatives ou complémentaires du ménage concerné.

Il est remis en début de séance aux membres de la commission un tableau d'aide à la prise de décision des ménages candidats à l'attribution. Tout document ou pièce soumis pour information ou pour examen aux membres de la commission est restitué en fin de séance. Les membres sont autorisés à prendre des notes.

Un procès-verbal de la CALEOL est dressé pour chaque séance et il est signé par le Président. Le tableau d'aide à la décision pour les attributions, tenu par le Président peut être joint au procès-verbal pour rendre compte des décisions rendues. Les membres de la CALEOL peuvent demander, pour une nouvelle séance, le procès-verbal de la commission précédente.

Les procès-verbaux sont conservés pendant une durée minimale de 5 ans.

Les registres sont conservés pendant une durée minimale de 5 ans, à compter de la dernière date de CALEOL.

6) Décisions rendues par la CALEOL :

Pour chaque candidat, la commission d'attribution prend l'une des seules décisions suivantes :

- Attribution du logement proposé à un candidat ;
- 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 par le ou les candidats classés devant lui ;
- attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une pièce justificative, relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R. 441-2-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, est manquante au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution. Ce type de décision emporte l'obligation pour la SEMAG de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution, 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 à un logement social du candidat ;
- non-attribution au candidat du logement proposé ;
- décision d'irrecevabilité d'une demande de logement social.

7) **Compte rendu annuel**

Un compte rendu annuel de l'activité de chacun des commissions est présenté au Conseil d'administration.

Le compte rendu contient notamment les indications nécessaires au Conseil d'Administration pour apprécier la nécessité de maintenir ou modifier, le cas échéant, les orientations générales définies antérieurement et le présent règlement intérieur. Il sera également précisé le nombre d'attributions consenties à des salariés de la SEMAG.

8) **Déontologie**

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.

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux séances de la Commission d'Attribution des Logements sont tenues à une obligation de confidentialité à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance.

Les fonctions de membre de la CALEOL sont gratuites. Toutefois, conformément à l'article R.421-14, 2^{ème} alinéa du Code de la Construction et de l'Habitation, les administrateurs, membres d'une commission, peuvent percevoir une indemnité forfaitaire couvrant leurs frais de déplacement, versée en fin de chaque trimestre.

Afin de prévenir le risque de conflit d'intérêts, 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 4 : Compétence de la CALEOL

1) La commission attribue nominativement chaque logement locatif :

Elle exerce sa mission d'attribution des logements locatifs dans le respect des articles L. 441-1 et L. 441-2-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, en prenant en compte les objectifs fixés à l'article L. 441 du même code et, en suivant les directives du Conseil d'Administration édictées par la politique d'attribution de la SEMAG.

- Pouvoir d'appréciation

Une fois déterminés, les dossiers recevables au regard des critères réglementaires, la commission procède à l'appréciation des besoins et du caractère plus ou moins prioritaire de chacun des dossiers qu'elle examine.

En présence de plusieurs candidatures proposées pour un seul logement, la commission dispose d'un pouvoir d'appréciation afin de déterminer le demandeur le plus prioritaire tout en préservant l'équilibre de mixité sociale pour les niveaux résidence, quartiers, villes, EPCI.

Mention sera faite de la visite préalable à la CALEOL du logement par le ou les ménages concernés. Cette information ne peut, à elle seule, favoriser une attribution.

- Propositions par les réservataires

La commission n'est pas tenue par les préférences exprimées par les réservataires et peut modifier ou retenir l'ordre de priorité qui lui est proposé. Dans tous les cas, sa décision résulte d'une appréciation complète des dossiers soumis à son examen.

- Désignation d'office par le dispositif DALO

Les commissions de la SEMAG restent compétentes pour examiner les demandes admises au dispositif DALO. Mais, le Préfet dispose d'un pouvoir d'attribution unilatéral pour ces dossiers en cas de refus de l'organisme.

- Dérogations :

Par dérogation, et pour les seuls logements ne faisant pas l'objet d'une réservation par le représentant de l'Etat dans le département en application du trente-septième alinéa de l'article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements peut attribuer en priorité tout ou partie des logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'Etat dans le département.

Pour les logements faisant l'objet d'une réservation par le représentant de l'Etat dans le département, celui-ci peut s'engager, en fonction de son appréciation des besoins locaux de logements adaptés à ce type de population, à proposer prioritairement les logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.

Par dérogation, et pour les seuls logements ne faisant pas l'objet d'une réservation par le représentant de l'Etat dans le département en application du trente-septième alinéa de l'article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, la commission d'attribution peut également attribuer en priorité tout ou partie des logements à des jeunes de moins de trente ans, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'Etat dans le département.

Pour les logements faisant l'objet d'une réservation par le représentant de l'Etat dans le département, celui-ci peut s'engager, en fonction de son appréciation des besoins locaux de logements adaptés à ce type de population, à proposer prioritairement les logements à des jeunes de moins de trente ans.

- Cas particuliers des logements situés dans les Quartiers Prioritaires de la Ville :

Les logements vacants ou faisant l'objet d'une libération, situés en zone QPV, sont tous portés à la connaissance du Maire de la commune sur le territoire de laquelle se trouve le quartier.

Le Maire peut réunir une pré-commission composée des bailleurs sociaux, des réservataires, et Président d'EPCI et, tout intervenant en amont de la commission d'attribution, avec mission de désigner d'un commun accord les candidats pour l'attribution des logements disponibles.

- Logements et autres lots exclus du champ de compétence de la CALEOL :

Les logements financés sans aide de l'Etat et déclarés en gestion comme : financement libre.

Les logements financés en P.L.I (*Prêt Intermédiaire Locatif*).

Les logements financés avec l'ANAH (*Agence Nationale de l'Habitat*)

- Transfert de bail :

La CALEOL n'a pas de décision à rendre sur les transferts ou continuité de bail, dès lors que sont respectées les dispositions des articles 14 et 40 de la Loi du 6 juillet 1989.

2) Examen de l'occupation des logements par la CALEOL

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. La Guadeloupe et la Martinique sont concernées par ce texte.

Chaque CALEOL procédera 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 prolongation de séance après les attributions.

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 S.L.S (*Surloyer de Solidarité*) et O.P.S (*Occupation du Parc Social*). Les locataires logés en zone QPV sont exclus de l'étude.

La SEMAG désigne la Direction de la Gestion Locative et du Développement Social pour transmettre à la commission les dossiers des locataires dans les situations suivantes :

- sur occupation du logement (*Code de la sécurité sociale L.542-2 : 9m² pour une personne seule, 16m² pour un couple...*) ;
- sous-occupation (*article L.621-2 du code de la Construction et de l'Habitation : nombre de pièces habitables, non-compris la cuisine, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale*) ;
- départ de l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté ;
- reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un nouveau logement adapté aux personnes présentant un handicap ;
- dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

Si la commission constate que le locataire est dans l'une de ces situations, elle définit les caractéristiques du logement adapté à ses besoins. Elle examine également l'adaptation du logement aux ressources du ménage. Elle formule, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires.

Cet avis est notifié aux locataires concernés.

Elle peut conseiller l'accession sociale dans le cadre d'un parcours résidentiel.

Sur la base de l'avis émis par la commission, le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

Article 5 : Notification des décisions relatives à une présentation pour attribution

Les décisions rendues par la commission sont transmises par courrier simple ou par email de préférence si une adresse courriel est mentionnée dans son dossier.

S'il s'agit d'une décision d'attribution, la correspondance indiquera un délai de 10 jours dont dispose le futur locataire pour faire connaître son acceptation ou son refus de l'offre de logement et précisera que le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus.

Le cas échéant, et conformément à l'article R*441-16-3 du code de la construction et de l'habitation, l'information de la décision d'attribution doit rappeler que l'offre est faite au titre du droit au logement opposable et préciser que le refus de l'offre peut faire perdre le bénéfice de la décision de la commission de médiation en application de laquelle l'offre est faite.

Chaque décision de non-attribution ou de rejet pour irrecevabilité devra être motivée et notifiée au demandeur par écrit.

Toute décision de rejet pour irrecevabilité devra être notifiée au demandeur par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise.

La décision d'attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive est également notifiée par courrier. Elle informe son destinataire qu'il dispose d'un délai (*déterminé librement par la commission*) pour fournir la ou les pièces justificatives manquantes.

Article 6 : Secrétariat des commissions

Le secrétariat des commissions est assuré par la Direction de la gestion locative et du développement social. A cet effet, une assistante peut assister à la CALEOL pour retranscrire fidèlement les décisions, sans jamais y prendre part.

Article 7 : Cas d'extrême urgence

En cas d'extrême urgence, un ménage peut être accueilli dans un logement sans attribution préalable de la commission.

L'attribution devra être présentée et validée dès la commission suivante.

Cette pratique doit rester tout à fait exceptionnelle et, sous réserve de l'autorisation préalable et expresse du Directeur Général (*confirmée par une note ou courriel joint au dossier*).

Les cas d'extrême urgence sont des sinistres listés de manière non exhaustive : catastrophe naturelle (*sans qu'il soit nécessaire qu'un état de catastrophe naturelle soit déclaré*), incendie, explosion, péril imminent, effondrement, dégât des eaux, rendant un précédent logement inhabitable. Les différentes voies d'exécutions judiciaires peuvent également enjoindre la SEMAG à reloger un ménage dans les mêmes conditions.

Article 8 : Voie de recours

Les recours éventuels contre une décision rendue par la CALEOL sont à présenter devant le Tribunal Administratif.