

**REGLEMENT INTERIEUR DE LA
COMMISSION D'ATTRIBUTION ET D EXAMEN
DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS DE LA
SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DE LA
SAINTONGE (SEMIS)**

Approuvé par le CA du 12 Septembre 2019

SOMMAIRE

Article 1	Création
Article 2	Objet
Article 3	Composition
Article 4	Durée
Article 5	Présidence de chaque Commission
Article 6	Périodicité des réunions
Article 7	Convocation
Article 8	Modalités de fonctionnement
Article 9	Quorum, décisions et comptes rendus
Article 10	Compte rendu de l'activité de la Commission
Article 11	Confidentialité
Article 12	Procédure de révision des décisions de la Commission d'attribution
Article 13	Gratuité des fonctions des membres de chaque Commission
Article 14	Procédure d'extrême urgence
Article 15	Entrée en vigueur du présent règlement
Article 16	Abrogation des dispositions antérieures

Conformément à l'article R. 441-9 du Code de la construction et de l'habitation, il appartient au Conseil d'Administration de décider de sa politique générale d'attribution des logements, le règlement intérieur se limitant quant à lui à l'organisation et au fonctionnement de la Commission d'Attribution Logement et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

Les décisions de la Commission devront respecter les orientations suivantes définies par le Conseil d'Administration :

- rechercher un équilibre sociologique,
- répartir de façon équilibrée les différentes catégories d'attributaires, en prenant notamment en compte les engagements pris au sein de la Commission Intercommunale du Logement.
- favoriser les échanges de logements pour tenir compte des besoins des familles,
- attribuer nominativement chaque logement identifié et localisé,
- appliquer strictement les critères légaux d'attribution (articles L. 441, L. 441-1 et R. 441-1 du Code de la construction et de l'habitation).

Article 1 - Création

Conformément aux dispositions des articles L. 441-2 et suivants et R. 441-9 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, il est créé une Commission chargée de l'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, de la Société d'Economie Mixte Immobilière de la Saintonge (SEMIS).

Le présent règlement intérieur a été présenté, examiné et adopté par le Conseil d'Administration de la Société d'Economie Mixte Immobilière de la Saintonge (SEMIS) en date du 12 septembre 2019.

Article 2 - Objet

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements est l'instance décisionnaire en matière d'attribution. Elle a pour objet l'attribution nominative des logements conventionnés, appartenant à la SEMIS, ou donnés en gérance à la SEMIS.

La commission examine également les conditions d'occupation des logements du parc conventionné de la Société en application de l'article L 442-5-2.

Son ressort territorial est celui de la compétence territoriale de la Société d'Economie Mixte Immobilière de la Saintonge (SEMIS).

Article 3 – Composition

La Commission d'attribution des logements est composée :

Membres avec voix délibérative :

- de 6 membres désignés par le Conseil d'Administration, dont l'un au moins à la qualité de représentant des locataires.
- du préfet ou de son représentant ;
- des Présidents des établissements publics de coopération intercommunale ou de leurs représentants, compétents en matière de programme local de l'habitat, pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence.
- du Maire de la commune (ou de son représentant) sur laquelle sont situés les logements à attribuer. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

- Lorsqu'une convention de gérance prévue à l'article L. 442-9 inclut l'attribution de logements, le ou la président (e) de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de l'organisme ayant confié la gérance des immeubles.

Membres avec voix consultative :

- Un représentant des associations menant des actions d'insertion ou en faveur du logement des personnes défavorisées ;
- Un représentant de la Délégation Territoriale d'Action Sociale de la Saintonge Romane ;
- Les représentants des réservataires non membres de droit pour les logements relevant de leur contingent.
-

Par ailleurs, le ou la Président (e) de la Commission peut aussi appeler à siéger, à titre consultatif, toute personne pouvant apporter son concours à la compréhension et à l'analyse d'une demande.

Article 4 – Durée

La durée de la Commission n'est pas limitée dans le temps.

La durée du mandat du représentant des locataires est limitée à la durée de son mandat électif soit 4 ans, et, en tout état de cause, à la perte de la qualité pour laquelle le membre est élu.

La durée du mandat des cinq autres administrateurs est limitée à la durée de leur mandat d'administrateur, et, en tout état de cause, à la perte de la qualité pour laquelle les membres sont élus.

Tous les membres de la Commission peuvent être reconduits dans leur fonction sur décision du Conseil d'Administration.

En cas d'empêchement, de décès, de démission ou de perte de la qualité d'administrateur, le ou la Président(e) ou à défaut un membre de la Commission saisira le Conseil d'Administration de la nécessité de procéder à une nouvelle désignation aux fins de remplacer le ou les membres dont la désignation est de sa compétence. Dans ce cas, la durée du mandat ne saurait excéder celle de l'administrateur remplacé.

Le Conseil d'Administration a compétence pour révoquer un de ses membres de la Commission, sur décision motivée et dûment notifiée à l'intéressé.

Article 5 - Présidence de la Commission

Les six membres de la Commission désignés par le Conseil d'Administration, élisent en leur sein, à la majorité absolue, un ou une Président(e) pour la durée de son mandat d'administrateur.

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

Le ou la Président(e) peut être réélu(e) lorsque son mandat arrive à terme.

En cas d'absence ou d'empêchement du ou de la président (e), la Commission désigne le membre qui devra présider la séance. En cas de partage égal des voix le candidat le plus âgé parmi les membres désignés par le conseil d'administration assure la présidence de la séance.

Article 6 - Périodicité des réunions

La Commission se réunit aussi souvent que nécessaire et au moins une fois par mois à date et heure fixes selon un calendrier annuel présenté au Conseil d'Administration de décembre pour l'année N+ 1.

Le ou la Président(e) de la Commission peut décider conjointement avec le Directeur du pôle « Relation Clientèle » de la tenue de séances supplémentaires notamment pour limiter la vacance commerciale ou pour la mise en service de logements.

Article 7 – Convocation

Les membres de la Commission sont convoqués aux séances par voie postale, télécopie ou courriel, au moins deux jours francs avant chaque réunion. Toutefois les six membres administrateurs de la Société, ne reçoivent pas de convocation nominative pour les réunions mentionnées dans le calendrier annuel présenté en Conseil d'Administration, ce dernier valant expressément convocation.

Article 8 - Modalités de fonctionnement

8-1 - Critères généraux d'attribution

La Commission exerce sa mission d'attribution des logements locatifs dans le respect des objectifs généraux suivants :

- Participer à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées,
- Prendre notamment en compte la diversité de la demande constatée localement.

La Commission utilisera les critères mentionnés ci-dessous de façon alternative ou cumulative. L'ordre de présentation ne traduisant pas un classement par priorité mais les différents éléments susceptibles de justifier l'attribution.

La sélection des demandes présentées prend en compte prioritairement, outre l'égalité des chances des demandeurs et l'équilibre social des groupes d'immeubles concernés, les critères suivants :

- Les demandes s'inscrivant dans le cadre de conventions de réservation ;
- Les demandeurs reconnus comme prioritaires au titre du droit au logement opposable ;
- L'ancienneté de la demande ;
- Les demandes de mutation (notamment pour motifs économiques, professionnels, familiaux ou de santé) ;
- Les critères géographiques exprimés dans la demande ;
- L'adéquation taille du logement - composition familiale ;
- L'adéquation montant de loyer - niveau de ressources.
- L'activité professionnelle du demandeur lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

8-2 - Critères de priorité qui résultent de la loi (article L 441-1 du CCH)

Sont considérées comme prioritaires les personnes défavorisées et celles qui rencontrent des difficultés de logement notamment :

- a) les personnes en situation de handicap ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- b) les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- c) les personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ;

- d) les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- e) les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- f) les personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- g) les 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 personne menacée de mariage forcé. Cette situation est attestée par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par le prononcé de mesures urgentes ordonnées par le juge des affaires familiales en application du troisième alinéa de l'article 220-1 du même code ;
- g bis) les 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 :
 - Interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou bien qu'elle fréquente ;
 - Interdiction ou réglementation des contacts avec la victime ;
- h) les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle, prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;
- i) les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;
- j) les personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- k) les personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- l) les personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Ainsi que les demandeurs reconnus prioritaire par la commission DALO.

8-3 - Critères spécifiques à la politique d'attribution de la SEMIS.

- **Conditions particulières d'examen des demandes d'attribution de pavillons** : priorité aux ménages déjà locataires du parc de la SEMIS et ayant des enfants à charge ou un membre de leur famille handicapé, actuels locataires d'un logement locatif social, sous réserve du respect des obligations liées au contrat de location (absence d'impayés, absence de troubles de voisinage, entretien du logement.) ;
- **Conditions particulières d'examen des demandes de mutation d'appartement** : entretien régulier du logement actuel et en bon état de réparations locatives (visite-conseil), paiement régulier du loyer et des charges et absence de dettes locatives, absence de problèmes de voisinage.

- **Conditions particulières d'examen des demandes justifiées par des dettes de loyer**, la mutation doit permettre d'améliorer le reste à vivre, de diminuer la dette locative, existence d'une garantie de solvabilité future (FSL, plan d'apurement, etc....).

8-4 - Présentation des demandes

L'article R. 441-3 du Code de la construction et de l'habitation, modifié par le décret n° 2017-834 du 5 mai 2017 relatif à l'attribution des logements sociaux et au droit opposable, fixe les règles de la procédure d'attribution des logements sociaux. Chaque Commission se doit d'examiner au moins trois dossiers de demande par logement à attribuer, sauf en cas d'insuffisance de la demande ou lorsque la candidature est désignée par le Préfet, dans la cadre du dispositif DALO.

Avant toute attribution, il est procédé à l'exposé des caractéristiques principales du logement précisant notamment le montant du loyer net, le montant des charges locatives, l'adresse, le type, ainsi que l'étage auquel il est situé.

En tant que de besoin, les services de la SEMIS peuvent présenter des critères d'occupation sociale de l'immeuble ou du groupe d'immeubles où se situe le logement à attribuer.

Chaque dossier de candidature fait l'objet d'une présentation individuelle.

La Commission connaît ainsi la composition du ménage, l'âge des candidats, le niveau et la structure de leurs ressources (type de contrat de travail, le détail des prestations sociales), ainsi que leur éligibilité éventuelle à un dispositif d'aide à l'accès au logement tel que le FSL ou le « Locapass ».

Il est également indiqué à la Commission une estimation de l'APL ou de l'AL à laquelle les candidats pourraient prétendre, s'ils devenaient locataires du logement proposé, ainsi que l'estimation du montant de leur loyer résiduel, selon un barème actualisable une fois par an et du « calcul du reste à vivre ».

Ces indications visent avant tout à veiller à ce que le logement proposé soit en adéquation avec les souhaits et les possibilités financières des candidats.

Conformément à l'article L. 441-2-1 du Code de la construction et de l'habitation, aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par la Commission si cette candidature n'est pas préalablement pourvue d'un numéro unique d'enregistrement départemental.

8-5 - Etude de l'occupation des logements

Conformément à l'article L 442-5-2 modifié par la loi ELAN du 23 novembre 2018, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements définies par décret, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements examine les conditions d'occupation des logements signalés par la SEMIS, ainsi que l'adaptation de ces logements aux ressources des ménages.

Elle formule des avis sur les offres de relogement à faire aux locataires et peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

Cet examen périodique des locataires pour les logements devra avoir lieu tous les 3 ans à compter de la date de signature du contrat, afin de proposer "un logement adapté aux souhaits de l'occupant et à ses capacités" dans les cas suivants :

- Suroccupation telle que définie à l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale,

- sous-occupation telle que définie à l'article L. 621-2 du CCH,
- départ de l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté au handicap,
- reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie, nécessitant l'attribution d'un nouveau logement adapté,
- dépassement des plafonds de ressources applicables au logement occupé.

Si la Commission constate que le locataire est bien dans l'une de ces situations, elle définit les caractéristiques du logement dont il a besoin. Sur la base de cet avis, les services de la SEMIS, en lien avec le locataire, examinent les possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

Article 9 - Quorum, décisions et comptes rendus

9.1.- Quorum

La Commission peut valablement délibérer, dès lors que parmi les 6 membres désignés par le conseil d'administration, trois (3) sont présents.

La représentation d'un membre peut être effectuée par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre. Chaque membre ne peut bénéficier que d'un seul pouvoir.

En cas d'absence de quorum, le ou la Président(e) de la Commission convoque à nouveau ses membres dans un délai de 8 jours francs.

9.2 - Modalités de décisions

Chaque membre de la commission dispose d'une voix délibérative ou consultative :

Membres désignés par le conseil d'administration	Voix délibérative
Le préfet ou son représentant	Voix délibérative
Le Président de l'EPCI où se situe les logements ou son représentant	Voix délibérative
Le Maire de la commune où se situe les logements, ou son représentant	Voix délibérative
Le ou la président (e) de la CALEOL de l'organisme ayant confié la gérance d'immeubles conventionnés à la Société,	Voix délibérative
Un représentant des associations œuvrant dans le domaine de l'insertion	Voix consultative
Un représentant de la DT de la Saintonge Romane	Voix consultative
Les réservataires non membres de droit pour les logements relevant de leur contingent.	Voix consultative

Pour chaque dossier de demande de logement, le vote s'effectue à haute voix, ou à main levée. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents et représentés. La voix du Maire de la Commune sur laquelle sont implantés le ou les logements attribués, ou de son représentant est prépondérante en cas de partage égal des voix. En l'absence du maire, la voix du ou de la Président(e) de la Commission est prépondérante.

9.3.- Décisions

La Commission d'Attribution Logement et d'Examen de l'Occupation des Logements, après examen du dossier de demande de logement, prend une des décisions suivantes :

- Attribution du logement proposé à un candidat ;
- Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité (rang1, rang 2, etc...) l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre faite au(x) candidat(s) placé(s) devant lui ;
- Attribution du logement à un candidat sous condition suspensive :
 - Plafonds de ressources (avis d'imposition manquant) ;
 - Régularité du séjour.

La notification de décision d'attribution sous condition suspensive doit comporter un délai de 5 jours pour fournir le justificatif manquant. La production du justificatif demandé dans le délai imparti entraîne l'attribution du logement.

- Non attribution

Il peut être prononcé la non attribution, si le dossier est incomplet, en raison d'un taux d'effort trop élevé sur le logement proposé, d'une dette de loyer sans plan d'apurement mis en œuvre, d'une inadéquation entre le logement et la composition familiale, d'absence d'offre correspondant aux souhaits du demandeur, de difficultés prévisibles d'insertion dans le logement.

- Irrecevabilité de la demande :
 - Absence de titre de séjour ;
 - Dépassement de plafonds.
- Autre motif d'irrecevabilité de la demande laissé à l'appréciation de la Commission : le candidat est propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé.

Toute décision d'irrecevabilité d'une demande d'attribution doit être notifiée par écrit au demandeur dans un document exposant le ou les motifs de refus d'attribution, conformément à l'article L. 441-2-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Les décisions d'attribution doivent être notifiées au demandeur par écrit.

Dans le cas d'un ménage reconnu prioritaire par la Commission de médiation et désigné par le Préfet à la Société d'Economie Mixte Immobilière de la Saintonge (SEMIS) pour être relogé, la Commission se prononce sur l'attribution d'un logement comme pour toute autre attribution. En cas de refus de la candidature, la Commission devra argumenter sa décision auprès du Préfet ou du délégataire du droit au logement opposable.

9.4.- Comptes-rendus

Le secrétariat de la séance est assuré par le service commercial de la Société d'Economie Mixte Immobilière de la Saintonge (SEMIS). A la fin de chaque séance, il est dressé un procès-verbal qui est signé par le ou la Président (e) de séance.

Les procès-verbaux, ainsi que les fiches de Commissions, sont conservés par ordre chronologique dans un registre spécial.

Article 10 - Compte rendu de l'activité de la Commission

La Commission rend compte de son activité, au moins une fois par an, au Conseil d'Administration de la Société.

Article 11 – Confidentialité

Compte tenu du caractère nominatif des demandes examinées et des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une Commission d'Attribution Logement et d'Examen de l'Occupation des Logements, sont tenues à la discrétion quant aux informations portées à leur connaissance.

Tout manquement à cette règle peut faire l'objet d'un rapport au Conseil d'Administration qui peut prendre des dispositions conformes à la loi et aux règles en vigueur pour retirer, ou faire retirer au besoin par voie de justice, au défaillant la qualité de membre de la Commission.

Article 12 - Procédure de révision des décisions de la Commission

Toute demande de réexamen d'une décision de la Commission fait l'objet d'une nouvelle saisine de cette instance lors de la séance la plus proche de la réception de la requête de réexamen.

Si de nouveaux éléments ou si un changement de situation sont portés à la connaissance de la SEMIS et le justifient, il pourra être procédé à une nouvelle saisine de la Commission

Article 13 - Gratuité des fonctions des membres de chaque Commission

La fonction de membre de la Commission est exercée à titre gratuit.

Article 14 - Procédure d'extrême urgence

Dans les cas d'extrême urgence, le ou la Président(e) de la Commission pourra attribuer directement un logement à un ménage, répondant aux critères d'attribution.

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, explosion,
- Catastrophes naturelles.

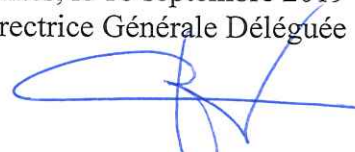
Article 15 - Entrée en vigueur du présent règlement

Le présent règlement intérieur entrera en vigueur dès la première séance de la Commission d'Attribution Logement et d'Examen de l'Occupation des Logements qui suivra son adoption par le Conseil d'Administration.

Article 16 - Abrogation des dispositions antérieures

Le présent règlement intérieur abroge toutes dispositions antérieures.

Fait à Saintes, le 16 septembre 2019
La Directrice Générale Déléguée



Christine MOUNIER

