



**SOCIÉTÉ
D'ÉQUIPEMENT
DU DÉPARTEMENT
DE LA RÉUNION**

COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

REGLEMENT

DECISION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION du 15 novembre 2023

TITRE 1 - COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION

ARTICLE 1 : COMPOSITION DES COMMISSIONS

1.1 - Afin de permettre un fonctionnement adapté à la dispersion géographique du patrimoine, il est créé deux commissions d'attribution par secteur géographique. Ces commissions sont composées comme suit :

A/ Commission d'attribution pour Logements Locatifs Sociaux implantés sur les communes de :
Saint-Denis, Sainte-Marie, Sainte-Suzanne, Saint-André, Salazie, Bras-Panon, Saint-Benoît, Sainte-Rose,
la Plaine des Palmistes et constituant le **secteur Nord-Est** :

- Monsieur Emmanuel SERAPHIN, Président du Conseil d'Administration
(Suppléant : Monsieur François CAILLE, premier Vice-président du Conseil d'Administration)
- Monsieur Thibaut REMILLIET, Directeur du patrimoine locatif
(Suppléant : Monsieur Yannick PAYET-FONTAINE, Directeur Général)
- Monsieur Yoland DERHOUA, Chargé de clientèle
(Suppléant : Madame Larissa CADAR, Chargée de clientèle)
- Madame Cécile RICHEFEU, Chargée des questions sociales
(Suppléant : Madame Dominique CHAIZY, Chargée des questions sociales Nord-Est)
- Madame Séverine NAGUIN COUPIN, Chargée de clientèle Nord-Est,
(Suppléant : Monsieur Dominique KAÏ, Chargé du contentieux)
- Un représentant des locataires désigné par le conseil d'administration sur proposition des représentants
élus des locataires ;
- Le représentant de l'Etat dans le département ou son représentant.

B/ Commission d'attribution pour Logements Locatifs Sociaux implantés sur les communes de :
la Possession, le Port, Saint-Paul, Trois-Bassins, Saint-Leu, Avirons, Etang Salé, Saint-Louis, Entre Deux, Cilaos, Saint-
Pierre, Tampon, Petite Ile, Saint-Joseph, Saint-Philippe et constituant le **secteur Sud-Ouest** :

- Monsieur Emmanuel SERAPHIN, Président du Conseil d'Administration
(Suppléant : Monsieur François CAILLE, premier Vice-président du Conseil d'Administration)
- Monsieur Thibaut REMILLIET, Directeur du patrimoine locatif
(Suppléant : Monsieur Yannick PAYET-FONTAINE, Directeur Général)
- Monsieur Jean Luc RAMASSAMY, Responsable de l'antenne de gestion locative de Saint-Paul
(Suppléant : Madame Béatrice MAROUDIN, Chargée de clientèle Sud-Ouest)
- Madame Laurence PARVEDY, Chargée des questions sociales
(Suppléant : Monsieur Hamed BOUAKIL, Chargé des questions sociales)
- Monsieur Jacky TEILLAUCHET, Adjoint au Responsable d'antenne Sud-Ouest,
(Suppléant : Madame Aurélie VICTORINE, Chargée de clientèle Sud-Ouest)
- Un représentant des locataires désigné par le conseil d'administration sur proposition des représentants
élus des locataires.
- Le représentant de l'Etat dans le département ou son représentant.

1.2 - Le Maire de la commune où sont implantés les logements à attribuer -ou son représentant- est membre de droit de la commission correspondante.

1.3 - Le président de l'EPCI compétent en matière de PLH où sont implantés les logements à attribuer - ou son représentant - est membre de droit de la commission correspondante.

1.4 - Le(s) représentant(s) des locataires au sein des commissions d'attribution est (sont) désigné(s) par le conseil d'administration sur proposition des représentants élus des locataires. Ils doivent eux-mêmes être locataires et donc être titulaires d'un contrat de location non résilié. Leur mandat est de quatre ans. Au cas où il(s) viendrait (ent) à perdre leur statut de locataire pour quelque motif que ce soit, leur mandat expirerait à la date de cette résiliation. Le Conseil d'Administration devra alors procéder à une nouvelle désignation.

ARTICLE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DELIBERATIONS

2.1 - Chaque membre (ou suppléant) peut donner pouvoir à l'un des autres membres (ou suppléant) dans la limite d'un pouvoir par membre.

2.2 - Lors de la première séance, chaque commission élit son président parmi les membres désignés par le Conseil d'Administration. La fonction de président de la commission s'exerce jusqu'à modification de la composition de la commission par le Conseil d'Administration. Par défaut, la présidence est assurée par le président du conseil d'administration et la suppléance est assurée par le directeur du patrimoine locatif.

En cas d'absence du président de la commission ou de son suppléant, celle-ci élit parmi les membres désignés par le Conseil d'Administration un président de séance exerçant les fonctions de président de commission pour la durée de la séance.

2.3 - Pour délibérer valablement, les commissions doivent être constituées d'au moins trois membres physiquement présents, en dehors du Maire ou de son représentant et du président de l'EPCI ou de son représentant.

Les décisions des commissions sont prises à la majorité simple des membres, chaque membre et chaque pouvoir donnant droit à une voix. Elles sont exécutoires et sans appel. En cas d'égalité des voix, le maire ou son représentant dispose d'une voix prépondérante.

Les représentants des réservataires non-membres de droit disposent d'une voix consultative pour ce qui est de l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Les décisions de la commission font l'objet d'un procès-verbal signé par le président de la commission. Celui-ci doit comporter la motivation des décisions d'attribution sous condition suspensive, de non-attribution ou de rejet.

2.4 - Les commissions se réunissent périodiquement à date fixe. Cette périodicité dispense de l'envoi de convocations nominatives, à l'exception de celles adressées au Maire de la commune, au Président de l'EPCI et au représentant de l'Etat dans le département qui devront être envoyées dans un délai de 7 jour franc précédant la date de réunion. La périodicité des réunions et les convocations du Maire, du Président de l'EPCI et du représentant de l'Etat sont établies par la Direction de la société.

2.5 – Lieu des commissions :

Les commissions d'attribution du secteur Nord-Est se tiendront, sauf cas exceptionnel, au siège de la société, sis au 53 rue de Paris à Saint-Denis (97400).

Les commissions d'attribution du secteur Sud-Ouest se tiendront, sauf cas exceptionnel, à l'antenne ouest de la société, sise au 183 Rue Marius et Ary Leblond à Saint-Paul (97460).

ARTICLE 3 : PRESENTATION ET EXAMEN DES DOSSIERS

Les dossiers -préalablement constitués et instruits par le Service Clientèle de la société - sont présentés par celui-ci en séance. Pour être examinés en séance, ils doivent réunir les pièces et justificatifs énumérés par l'arrêté du 19 avril 2022 portant modification de l'annexe de l'arrêté du 22 décembre 2020 relatif au formulaire de demande de logement social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social.

Pour ne pas retarder l'attribution du logement, la Commission d'attribution pourra procéder à une attribution sous la condition suspensive de produire les pièces manquantes dans un délai fixé par la Commission. Le non-respect du délai imparti donne lieu automatiquement à décision de non-attribution sans qu'il y ait lieu de repasser le dossier en commission. Par défaut, ce délai est porté à huit jours calendaires.

Compte tenu du fait que la majeure partie du patrimoine de la Société fait l'objet de réservations – que ce soit au titre du conventionnement avec les Communes, du contingent préfectoral, de la CAF ou de la garantie d'emprunt apportée par les

collectivités – chaque candidature est étudiée uniquement pour le logement sur lequel elle a été proposée par le réservataire. Toutefois, des permutations pourront être proposées par les Commissions entre plusieurs candidatures d'un même réservataire sur des logements vacants de ce même réservataire.

Pour les logements non réservés, les commissions étudient les candidatures issues du Système National d'Enregistrement (SNE).

TITRE 2 – REGLES D'ATTRIBUTION

ARTICLE 4 : REGLES D'ATTRIBUTION

La Commission est tenue au respect des droits liés aux contingents de réservations de logements.

La Commission procède à l'attribution des logements en veillant à la mixité sociale des résidences selon les critères de priorité et orientations fixés par l'article L. 441-1 du CCH.

Par exception au précédent alinéa, dans le cadre des opérations de RHI et de celles vouées à la démolition au titre du NPNRU, la Commission attribue les logements en priorité au relogement sur place des familles recensées au titre des dites opérations.

ARTICLE 5 : REGLES D'ATTRIBUTION – DISPOSITIONS PARTICULIERES

5.1. - Mise en service de nouveaux logements

La Société informe chacun des réservataires de la date de livraison prévisionnelle et ce, 3 mois au plus tard avant cette mise en service. A cette information, est jointe la liste des logements relevant du contingent de réservation ainsi que les caractéristiques en vue de la désignation des candidats.

Les réservataires transmettent la liste des candidats au plus tard deux mois avant la date prévisionnelle de livraison. Cette liste doit comporter au moins trois candidats par logement, classés par ordre de priorité, avec pour chaque candidat, outre l'état civil, son adresse précise en vue de sa convocation pour constitution de son dossier de candidature.

Chaque candidat est convoqué dans le mois suivant la remise de la liste des candidats réservataires. L'absence de réponse à la convocation dans un délai de 7 jours francs à compter de l'envoi de la convocation vaut désistement.

En cas d'absence de proposition de candidatures dans le délai prévu, ou si les renseignements fournis ne permettent pas la convocation, ou en cas d'absence de réponse ou de désistement, la Société propose à la commission un candidat en lieu et place du réservataire.

5.2. - Vacances de logements

La Société informe le réservataire dans un délai de 7 jours francs à compter de la réception du préavis, de la date de libération du logement par son locataire en place, en vue d'une nouvelle désignation.

Le réservataire doit proposer au moins trois candidats classés par ordre de priorité au plus tard dans un délai d'un mois.

La Société convoque les candidats dans les mêmes formes et sous les mêmes conditions qu'en 5.1.

En cas d'absence de proposition de candidatures dans le délai prévu, ou si les renseignements fournis ne permettent pas la convocation, ou en cas d'absence de réponse ou de désistement, la Société propose à la commission un candidat en lieu et place du réservataire.

5.3. - Programmes liés à des opérations de RHI

Dans ce cas particulier, le critère prioritaire est celui du relogement des familles résidant sur le site RHI, la résidence sur le site s'appréciant au moment des enquêtes faites par les services de la Société et/ou les bureaux d'études, enquêtes préalables à la signature de la convention de concession RHI et servant de base à l'établissement des bilans prévisionnels d'opérations.

Les familles relogées provisoirement en secteur locatif (soit en attente d'une accession à la propriété, soit en attente d'un logement mieux adapté à leurs besoins) peuvent se voir octroyer une aide financière de l'opération RHI pendant un délai maximum de 3 ans. Cette aide se calcule de façon que le résiduel à la charge de la famille (loyer - aide au loyer – allocation logement versée par la CAF) n'excède pas le taux d'effort défini à l'article 6.1 des présentes.

Dans le courant du dispositif RHI et à l'issue de celui-ci, la Société aura toute latitude pour proposer aux familles des logements correspondant mieux à leurs moyens financiers ou à leurs besoins.

Dans les secteurs RHI où le nombre de logements créés excède le nombre de familles résidant sur le site, les logements excédentaires seront attribués en veillant à la mixité sociale des opérations. Cette mixité s'entend à la fois sur l'opération dans son ensemble et sur l'affectation des bâtiments et cages d'escaliers.

ARTICLE 6 : CRITERES DE SOLVABILITE ET AIDES AU LOGEMENT

6.1. - Règle générale

Afin de ne pas mettre en difficulté les familles du fait de loyers dépassant leur capacité contributive, la règle générale en matière de solvabilité s'établit sur un taux d'effort maximum :

- 20 % lorsque les ressources sont constituées des seuls minima sociaux ;
- 33 % dans les autres cas.

Ce taux est calculé de la façon suivante :

$$\text{Résiduel} = \frac{\text{Loyer plein} - \text{AL}}{\text{Total des ressources (hors AL)}}$$

Il est rappelé que dans les secteurs opérationnels RHI, une dérogation à cette règle est possible dans la mesure où le complément de solvabilité de la famille est assuré par un engagement de l'opération RHI, pendant la durée de celle-ci et sur un délai de 3 ans maximum.

Le total des ressources comprend les revenus du travail, les allocations versées par Pole Emploi, les prestations versées au titre d'une retraite et/ou les prestations familiales versées par la Caisse d'Allocations Familiales.

6.2. - Calcul de l'Allocation Logement Prévisionnelle – Versement en tiers payant

Préalablement à toute attribution, la Société vérifie l'ouverture de droit à l'Allocation Logement et calcule un montant prévisionnel d'AL auquel la famille pourrait prétendre compte tenu de ses ressources et de la composition familiale.

Ce montant est prévisionnel et peut être sujet à modifications lors de la liquidation du droit par les services de la CAF.

ARTICLE 7 : MESURES D'URGENCE

Aucun logement locatif social n'est attribué en dehors d'une CALEOL sauf en cas d'extrême urgence dans les conditions décrites ci-dessous ou de programmes de travaux sur le patrimoine de la SEDRE nécessitant un relogement provisoire. L'extrême urgence est caractérisée soit par l'impossibilité des personnes d'occuper leur logement du fait d'un incendie, d'une explosion, d'un dégât des eaux rendant inhabitable un logement de la SEDRE, d'une catastrophe naturelle, d'un arrêté préfectoral ou municipal de péril imminent, soit par une situation caractérisée de violences conjugales.

Dans les situations telles que décrites ci-dessus, le Directeur Général ou le Directeur du Patrimoine Locatif peuvent donner provisoirement un accord à l'attribution d'un logement. Cet accord ne peut entraîner qu'une attribution d'urgence entraînant exclusivement la mise en place d'une convention d'occupation précaire pour « procédure d'urgence » ou « relogement provisoire pour travaux ».

Les membres des commissions sont informés de cette attribution précaire lors de la commission territorialisée qui suit l'évènement.

En cas de nécessité de maintien durable dans le logement, la demande sera alors positionnée en CALEOL, seul organe décisionnaire après étude du dossier, pour attribuer – dans le strict respect de régularité sur le territoire et de respect des plafonds de ressources- le logement entraînant la mise en place d'un bail d'habitation.

Cet accord exceptionnel et la mise en place d'une convention d'occupation précaire ne peuvent se réaliser qu'au profit :

- soit d'un ménage victime d'un évènement d'extrême urgence tel que décrit ci-dessus ;
- soit d'une structure citée au titre I de l'article L-442-8-1 du CCH accueillant un ménage victime d'un évènement d'extrême urgence tel que décrit ci-dessus ;
- soit d'un ou des titulaires d'un contrat de location avec la SEDRE dans le cadre d'un relogement provisoire rendu nécessaire par un programme de travaux, la SEDRE restant seule en capacité de déterminer la nécessité de ce relogement provisoire.

=====