

Règlement intérieur des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements

Conformément aux dispositions des articles L 441-2 et suivants et R. 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, le présent règlement intérieur des Commissions d'attribution de logements et d'examen de l'occupation de logements (CALEOL) a été arrêté par le Conseil d'Administration de DOMNIS lors de sa séance du 23 juin 2020.

Article 1 – Création de plusieurs Commissions

L'article R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que si la dispersion géographique de son parc le justifie, le Conseil d'Administration peut décider de créer plusieurs Commissions, dont il détermine le ressort territorial de compétence.

La circulaire du 27 mars 1993 relative aux commissions des organismes de logement social précise que « le critère de dispersion géographique fixé par le texte pour permettre la constitution de plusieurs commissions doit être interprété largement, comme un élément de souplesse ; des commissions peuvent donc être créées par région, par département, par commune, par quartier, ou par antenne de gestion, par exemple ».

Le patrimoine de DOMNIS comporte au 31 décembre 2020, 11 341 logements familiaux répartis en Ile de France dans 7 départements sur les 8 la composant, soit 24 Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) et Etablissements Publics Territoriaux (EPT), et l'organisation de la gestion de ces logements étant, à titre indicatif, répartie comme suit par secteur géographique :

- Le pôle Nord – Ile-de-France est composé des patrimoines de la société situés sur les départements et EPCI ou EPT suivants : les Yvelines (78) : EPCI Grand Paris Seine et Oise ; la Seine Saint Denis (93) : EPT T6 Plaine Commune, T7 Paris Terres d'envol, T8 Est Ensemble et T9 Grand Paris Grand Est ; le Val d'Oise (95) : EPCI Plaine Vallée, Val Parisis et Roissy Pays de France ; il comporte au 31 décembre 2020, 6 573 logements.

- Le pôle Sud – Ile-de-France est composé des patrimoines de la société situés sur les départements et EPCI ou EPT suivants: Paris T1 ; les Hauts de Seine (92) : EPT T2 Vallée Sud Grand Paris, T3 Grand Paris Seine Ouest, T4 Grand Ouest la Défense et T5 Boucle Nord de Seine ; le Val d'Oise (95) : EPT T5 Boucle Nord de Seine (Argenteuil) ; le Val de Marne (94) : EPT T10 Grand Est Marne et Bois, T11 Grand Paris Sud Est Avenir et T12 Grand Orly Saint Bièvre ; des Yvelines (78) : EPCI Saint Germain Boucle de Seine, Versailles Grand Parc, Saint-Quentin-Yvelines, Rambouillet Territoires, Cœur Yvelines et Gally Mauldre ; l'Essonne. (91) : EPCI Cœur Essonne Agglomération et Paris Saclay ; il comporte au 31 décembre 2020, 4 768 logements.

Compte tenu de l'étendue géographique du patrimoine de la société et de sa gestion sectorisée, le Conseil d'Administration instaure deux commissions d'attribution :

- Une commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements ayant compétence pour l'ensemble des logements situés au Pôle Nord – Ile-de-France.
- Une commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements ayant compétence pour l'ensemble des logements situés au Pôle Sud – Ile-de-France.

Article 2 – Objet

→ Attribution des logements :

La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements est l'instance décisionnaire en matière d'attribution.

Elle a pour objet l'attribution nominative des logements appartenant à la société, ayant bénéficié de l'aide de l'État ou ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement.

Le Conseil d'Administration décide néanmoins d'examiner également en commission, à titre dérogatoire, l'ensemble des logements, y compris les logements non conventionnés et non aidés.

Pour chaque logement vacant mis en service ou appelé à être disponible suite au départ du précédent locataire, chaque commission étudie les dossiers des postulants en fonction des critères de sélection imposés par les dispositions légales ou réglementaires et de ceux fixés par le Conseil d'Administration de la société et figurant dans le document appelé « politique d'attribution des logements » (en annexe).

Afin d'éviter la vacance de logements et selon la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE) du 25 mars 2009, chaque réservataire devra, présenter trois candidats par logement à attribuer sauf :

- Pour les candidats éligibles aux critères définis par la loi sur le droit au logement opposable (DALO)
- S'il y a insuffisance motivée du nombre des candidats conformément à l'article R 441-3 du code de la construction et de l'habitation. Dans une telle situation, DOMNIS, se réserve le droit de positionner deux autres candidatures tout en donnant la priorité à la candidature du réservataire si cette dernière est recevable.

Attributions d'urgence

En cas d'absolue nécessité d'une attribution immédiate d'un logement suite à des circonstances graves et exceptionnelles mettant en danger la sécurité des personnes en cas de maintien dans leur lieu actuel d'habitation (incendie, explosion, dégât des eaux rendant le logement inhabitable, dégâts dans le cadre d'une catastrophe naturelle, etc), le Président de la commission, ou, à défaut, le Directeur Général de la société, contactés par tous moyens, peuvent donner provisoirement un accord à l'attribution d'un logement. Cet accord sera confirmé par mail.

Cette attribution d'urgence entraîne la mise en place d'un bail précaire pour « procédure d'urgence » jusqu'au passage de la demande en commission, seul organe décisionnaire après étude du dossier, pour attribuer le logement entraînant la mise en place d'un bail définitif.

→ Examen d'occupation des logements :

A compter du 1^{er} janvier 2020, 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 DOMNIS, 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 :

- ✓ Sur-occupation du logement telle que définie à l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale,

- ✓ Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2 du code de la construction et de l'habitation
- ✓ 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 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. Ensuite, DOMNIS, en lien avec le locataire, examinera les possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

Les sanctions prévues aux articles L. 442-3-1 et L. 442-3-3 du CCH, relatifs à la perte du droit au maintien dans le logement, restent applicables aux locataires concernés (sous-occupation et dépassement des plafonds de ressources).

Article 3 – Composition des commissions

La commission du Pôle Nord – Ile-de-France est composée de la manière suivante :

Avec voix délibérative :

- 6 membres désignés par le Conseil d'Administration, administrateurs ou non, dont l'un au moins a la qualité d'administrateur représentant des locataires :
- Le Président
- Un administrateur représentant les locataires
- La Directrice en charge de l'Exploitation
- La Directrice Commerciale
- Le Responsable Gestion Locative et Contentieux
- Le Responsable de Pôle

Ces six membres 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.

En cas d'absence du Président, la Commission d'attribution peut désigner en séance un vice-président à la majorité simple des présents ou représentés, pour présider ladite Commission. En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé est élu.

- Le Maire de la commune (ou son représentant) sur laquelle sont situés les logements à attribuer. Il dispose d'une voix délibérative, prépondérante en cas de partage des voix pour l'attribution de ces logements.
- Le Préfet du département dans lequel se situent les logements à attribuer (ou son représentant).
- Sur certains territoires, le Président de l'Etablissement Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent en matière de PLH, le Président du conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial (EPT) de la métropole du Grand Paris (ou leur représentant) pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence.
- S'il y a lieu, pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance conclu en application de l'article L.442-9 du code de la construction et de l'habitation et comprenant l'attribution des logements, le Président de la commission de l'organisme mandant ou son représentant.

Avec voix consultative :

- un représentant des associations menant des actions d'insertion ou en faveur du logement des personnes défavorisées et bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3, désigné dans les conditions prévues par décret ;
- à Paris, des maires d'arrondissement ou leurs représentants, pour ce qui concerne les logements à attribuer dans leur arrondissement.
- le Président de la Commission peut aussi 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 du lieu d'implantation des logements.
- les réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Invités sans voix ni délibérative, ni consultative :

- Le cas échéant, le Directeur Général de la société ou son représentant,
- Le cas échéant, un salarié appartenant au service en charge de l'étude des dossiers avant leur passage en commission et/ou un salarié chargé de l'accompagnement social des locataires.

La commission du Pôle Sud – Ile-de-France est composée de la manière suivante :

Avec voix délibérative :

- 6 membres désignés par le Conseil d'Administration, administrateurs ou non, dont l'un au moins a la qualité d'administrateur représentant des locataires :
- Le Président
- Un administrateur représentant les locataires
- La Directrice en charge de l'Exploitation
- La Directrice Commerciale
- Le Responsable Gestion Locative et Contentieux
- Le Responsable de Pôle

Ces six membres 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.

En cas d'absence du Président, la Commission d'attribution peut désigner en séance un vice-président à la majorité simple des présents ou représentés, pour présider ladite Commission. En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé est élu.

- Le Maire de la commune (ou son représentant) sur laquelle sont situés les logements à attribuer. Il dispose d'une voix délibérative, prépondérante en cas de partage des voix pour l'attribution de ces logements.
- Le Préfet du département dans lequel se situent les logements à attribuer (ou son représentant).
- Sur certains territoires, le Président de l'Etablissement Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent en matière de PLH, le Président du conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial (EPT) de la métropole du Grand Paris (ou leur représentant) pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence.
- S'il y a lieu, pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance conclu en application de l'article L.442-9 du code de la construction et de l'habitation et comprenant l'attribution des logements, le Président de la commission de l'organisme mandant ou son représentant.

Avec voix consultative :

- un représentant des associations menant des actions d'insertion ou en faveur du logement des personnes défavorisées et bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3, désigné dans les conditions prévues par décret ;
- à Paris, des maires d'arrondissement ou leurs représentants, pour ce qui concerne les logements à attribuer dans leur arrondissement.
- le Président de la Commission peut aussi 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 du lieu d'implantation des logements.
- les réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Invités sans voix ni délibérative, ni consultative :

- Le cas échéant, le Directeur Général de la société ou son représentant,
- Le cas échéant, un salarié appartenant au service en charge de l'étude des dossiers avant leur passage en commission et/ou un salarié chargé de l'accompagnement social des locataires.

Article 4 – Suppléants

Des suppléants spécifiques pourront être nommés, par le Conseil d'Administration de manière nominative et prédéterminée, comme suit :

- un administrateur en cas d'empêchement du Président
- un administrateur locataire en cas d'empêchement de l'administrateur locataire permanent
- un gestionnaire clientèle par secteur en cas d'empêchement d'un responsable de secteur.

Article 5 – Dématérialisation des commissions

Conformément aux dispositions prévues à l'article L. 441-2 du CCH, et après accord du représentant de l'Etat dans le département, la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements peut prendre une forme dématérialisée en réunissant ses membres à distance, selon les dispositions techniques décrites à l'annexe I du présent règlement.

Les réunions pourront toujours se tenir, à l'initiative du Président, d'une manière dématérialisée par l'usage d'un système de visioconférence garantissant un traitement transparent et conforme aux dispositions du présent règlement intérieur. Il appartiendra au Président d'en fixer les sites concernés.

Ces réunions s'organiseront sur la base d'un débat établi grâce à une connexion sécurisée (son, image, partage des documents) entre les membres présents au siège social de DOMNIS. À tout moment, tous les membres ont la possibilité de demander le renvoi d'une décision à une commission physique.

Une feuille de présence, mentionnant les membres convoqués sera signée par les membres présents.

Article 6 - Secrétariat des commissions d'attribution

Chaque commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements dispose d'un secrétariat propre, chargé de la préparation matérielle de ses réunions. Le secrétaire est choisi parmi le personnel de DOMNIS.

Il assure, sous l'autorité du Président, la convocation des membres de la commission, la rédaction de l'ordre du jour et des procès-verbaux des réunions.

Article 7 - Fréquence et convocation des commissions

Les deux commissions d'attribution se réunissent deux fois par mois au siège de la société – 10 rue Martel 75010 PARIS.

Un planning des séances des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements est adressé semestriellement aux membres de chacune d'elles, y compris aux Maires des communes où est implanté le patrimoine de la société.

Ce planning vaut convocation. Les représentants des municipalités seront informés avant chaque réunion, en fonction des dossiers soumis à l'examen.

En cas d'empêchement s'opposant à la participation régulière du Maire ou de son représentant aux séances d'une commission, celui-ci pourra, préalablement, donner son accord ou ses observations par écrit, ou encore être contactée téléphoniquement durant la séance.

Article 8 – Quorum et décisions

Quorum

Pour valablement délibérer, la commission doit être composée d'au moins trois membres, titulaires ou suppléants, présents ou représentés, non compris le Maire ou son représentant.

En cas d'empêchement, un membre d'une commission pourra donner mandat à un autre membre pour le représenter à une séance de la commission. Le mandataire bénéficiera de toutes les prérogatives du mandat et en assurera les obligations.

Chaque membre ne pourra disposer que d'un seul mandat.

En cas d'absence de quorum, le Président de la Commission convoque à nouveau ses membres dans un délai de 8 jours. Celle-ci peut alors statuer quel que soit le nombre de membres avec voix délibérative présents.

Décisions

Les décisions d'attribution des logements sont prises à la majorité absolue par les membres de chaque Commission ayant une voix délibérative.

En cas de partage égal des voix, et à la condition qu'une conférence intercommunale du logement ait été créée et qu'un plan partenarial de gestion de la demande ait été adopté, la voix du Président de l'EPCI ou du Président de l'EPT de la métropole Grand Paris est prépondérante lorsque la commission statue sur l'attribution de logements situés sur leur territoire.

Si ces conditions ne sont pas remplies, la voix du Maire est prépondérante.

A défaut, de présence du Maire, la voix du Président est prépondérante

Ces décisions sont souveraines, irrévocables et devront être motivées. Elles s'imposent à tous les candidats.

Lorsqu'elle statue sur l'attribution de logement, la commission prend l'une des décisions suivantes :

- L'attribution du logement à un candidat,
- L'attribution du logement en classant les candidats par ordre de priorité (rang 2 et rang 3) lorsque le logement est attribué au premier candidat proposé,
- L'attribution du logement à un candidat sous condition suspensive,
- La non-attribution du logement au candidat,
- Le rejet du dossier pour irrecevabilité de la demande.

Article 9 - Procès verbal des Commission

Un procès verbal est établi à la suite de chaque réunion pour consigner les décisions prises.

Le procès verbal indique les décisions prises en commission et justifie les motifs en cas de non-attribution ou de rejet de la demande.

Le procès verbal est transmis à l'ensemble des membres de la commission, aux mairies et à leur demande à la Direction départementale de la Cohésion Sociale (DDCS) de l'Oise et des Yvelines.

Le procès verbal ne peut être diffusé à quelque personne ou organisme que ce soit (sauf contrôles légaux).

Les procès verbaux sont archivés par année.

Article 10 - Confidentialité

Toutes les personnes assistant à la commission d'attribution logement et d'examen de l'occupation de logements sont tenues à la confidentialité des informations qui sont portées à leur connaissance, et du contenu des échanges pendant les sessions.

En cas de manquement à cette obligation, son auteur pourra, sur décision du Président de la Commission, faire l'objet d'une mesure de suspension jusqu'au prochain Conseil d'Administration qui pourra prononcer sa révocation sans préjudice de sanctions ultérieures.

La commission-concernée continuera à siéger valablement sous réserve des dispositions relatives au quorum.

D'une manière générale, toute nomination ou révocation d'un membre de la commission ou de son représentant, devra obligatoirement être décidée par le Conseil d'Administration de DOMNIS.

Article 11 - Suivi des travaux de la commission

Les commissions rendent compte de leur activité sur les attributions au Conseil d'Administration de la Société DOMNIS, au moins une fois par an. Ce rapport sera adressé au Conseil d'Administration par le Président des commissions.

Article 12 - Gratuité de la fonction de membre de la Commission d'attribution

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

Les administrateurs membres de la commission sont indemnisés conformément aux dispositions réglementaires et leurs frais de déplacements sont pris en charge et remboursés sur justificatifs.



ANNEXE I

Modalités de fonctionnement de la CALEOL dématérialisée de la société DOMNIS

Convocation à la CALEOL

La convocation de la CALEOL est envoyée par mail à l'ensemble des membres de droits au moins deux jours francs avant chaque session.

Le mail indique la date et l'heure de passage de chaque participant.

Pour les participants ayant émis le souhait, au préalable, d'assister à la CALEOL à distance, un lien de connexion avec mot de passe est joint au mail.

Envoi des ordres du jour

L'envoi des ordres du jour se fait par mail et comme suit :

Pour les participants institutionnels (Mairies, Préfectures, EPCI, Préfet ...) : l'envoi se fait sur l'adresse mail transmise par ces derniers.

Pour les administrateurs locataires : L'envoi se fait sur leur adresse personnelle.

Pour le président de la CALEOL : L'envoi se fait sur son adresse personnelle.

Pour le personnel DOMNIS : L'envoi se fait sur les adresses professionnelles.

Mode de connexion à la CALEOL

Au jour de la CALEOL et à l'heure prévue, les participants se connectent à la réunion via l'application ZOOM.

L'accès à la visioconférence par les membres invités est soumis :

- A une connexion à partir d'un lien envoyé par mail,
- A l'autorisation d'accéder à la visioconférence depuis une salle d'attente permettant le filtrage des entrées.

Les participants peuvent se voir visuellement, s'entendre et se parler. Leur identité est inscrite sur l'écran.

Prises de décision pendant la CALEOL

Les décisions sont prises collectivement : chacun donne son vote oralement.

Envoi des procès-verbaux

A l'issue de chaque CALEOL, un procès-verbal est dressé par commune dans les jours suivants.

Chaque procès-verbal, signé par le président de la CALEOL est ensuite adressé par mail à l'ensemble des membres de droits qu'ils aient été présents ou non.