

LOGEMENT

Point d'étape sur la mise en place d'une cotation pour l'attribution des logements

EXPOSE DES MOTIFS

1. Contexte : mise en œuvre de la CTL et amélioration de la transparence du dispositif d'attribution des demandes de logement social

La mise en place d'une Commission Tripartite du Logement s'inscrit dans le cadre du programme municipal « Ivry au cœur » et a été actée par décision du Conseil Municipal du 20 novembre 2014.

Elle vise à :

- Elaborer un document cadre refixant les règles et les critères d'attribution,
- Formuler un avis sur le rapport annuel relatif à la politique d'attribution avec transmission au Conseil municipal et à l'ensemble des demandeurs,
- Evaluer l'accès au logement au travers d'un bilan annuel présenté en Conseil Municipal.

Composée d'un collège demandeurs de logement (tirés au sort sur la base du volontariat), d'un collège des membres du Conseil Municipal, et d'un collège des associations agissant dans le domaine du droit au logement, les réunions de la CTL depuis 2015 ont notamment permis d'aboutir à la validation de critères de la politique d'attribution et à la mise en place d'un dispositif de pondération (la cotation ou scoring).

2. Le cadre d'intervention

2.1 Les priorités retenues

En accord avec les **orientations de la politique municipale**, l'objectif de répartition est le suivant sur le contingent Ville :

- 30% des logements attribués pour les jeunes,
- 30% des logements attribués dans le cadre des demandes d'échanges,
- 40% des logements attribués pour les autres demandeurs (dont les salariés dans le cadre de l'Action Logement).

Il convient de préciser qu'aujourd'hui, avec l'impératif de relogement des ménages sur les opérations Gagarine et Ivry-Confluences, cette répartition peut évoluer.

Validés au Bureau Municipal du 4 juillet 2016 et lors des **rencontres organisées dans le cadre de la CTL**, les principaux critères sur lesquels doit porter la cotation sont :

- les jeunes (qui constituent un filtre préalable dans la mesure où 30% des attributions les concernent) ; ce critère sera appliqué aux jeunes sans condition d'appartenance à la commune,
- l'urgence sociale,
- l'ancienneté de la demande.

Dans le souci de **maintenir la mixité sociale** dans les groupes de logement et les différents quartiers de la Ville, un système de cotation est proposé et s'appliquera à tous les dossiers. Ce sont les membres de la Commission d'Attribution des Logements (CAL) des différents bailleurs qui décident en dernier lieu des attributions des logements aux candidats proposés (3 candidats par logement).

2.2 L'élaboration du système de cotation

2.2.1 Les filtres, indépendants de la cotation

Toute attribution d'un logement à un demandeur se doit de respecter au préalable un certain nombre de critères liés :

- aux financements de l'opération qui conditionnent le type de logement social accessible à un demandeur selon son plafond de ressources,
- à la superficie et au nombre de pièces du logement pour éviter toute sur-occupation ou sous-occupation,
- à la localisation géographique et l'accessibilité du logement précisées par le demandeur.

Par conséquent, dès qu'un logement se libère sur le contingent de la Ville, le Service Habitat dresse une requête pour identifier dans le répertoire des demandeurs les demandes en adéquation :

- entre les ressources du ménage et le plafond autorisé pour le logement,
- entre la composition familiale et la typologie/superficie du logement,
- entre la localisation et l'accessibilité du logement et les vœux précisés par le demandeur.

Ainsi, indépendamment de toute pondération liée à la situation des demandeurs, seuls certains demandeurs sont réputés éligibles au logement concerné (ex : demandeurs dont les revenus sont inférieurs au plafond de ressources).

2.2.2 La cotation : la répartition du nombre de points selon les situations

La cotation proposée privilégie un **nombre de points théoriques élevés (jusqu'à 150 points)** pour disposer d'une lecture la plus fine possible des situations. Il s'agit également, par ce système, de pouvoir différencier des candidats ayant des situations très proches.

La grille de lecture ci-jointe est organisée en **3 chapitres** :

1. Le logement actuel
2. La situation du ménage
3. Particularités de la demande

Chaque chapitre est divisé en sous-chapitres puis en déclinaisons. Les critères répertoriés s'appuient sur ceux identifiés par le service Habitat, et par comparaison avec les systèmes de cotation mis en place par d'autres villes de France.

Le nombre de points affectés à la situation du demandeur traduira le caractère prioritaire de la demande. Les demandeurs seront répartis en trois catégories : les demandeurs « droit commun », les demandeurs « avec facteur aggravant », les demandeurs « prioritaires ».

La grille de cotation proposée permet de traiter également les situations de **demande d'échange** de l'ensemble du patrimoine social de l'OPH et des ESH. En fonction de la situation du locataire, le cumul des points de la demande d'échange s'établira généralement sur plusieurs motifs (sur occupation, handicap, problèmes de voisinage, loyer élevé...)

Le **critère « jeunes » n'apparaît pas directement comme déclinaison, car en accord avec les orientations municipales, 30% des attributions leur sont réservés. Les situations d'urgence sociale et l'ancienneté** apportent un nombre de points conséquent dans la mesure où ces dernières ont été jugées essentielles pour faire apparaître le caractère prioritaire d'une demande.

Le sous-titre « **Rapport d'alerte par un service municipal, bailleurs (OPH¹ ou ESH²), l'EDS³, commissariat, associations proposant un accompagnement social du demandeur** » permet également l'attribution d'un nombre de points important permettant à une demande d'arriver en traitement immédiat si la situation du ménage l'exige à l'issue d'un rapport des services sociaux, du secteur handicap, d'une association...

La déclinaison « **Relogement Ivry Confluences et Gagarine** » apporte un nombre de points élevés au regard de la nécessité de traiter les relogements sur Gagarine et Ivry-Confluences (phase 1) particulièrement sur les années 2017 et 2018. Le système de cotation actuel privilégiera alors les situations les plus urgentes d'Ivry Confluences et Gagarine. Lorsque les relogements seront achevés, aucun demandeur ne pourra bénéficier des points associés.

La déclinaison « **refus** » n'entraîne pas directement le retrait de points, mais la « suspension » de la demande pendant un ou deux ans. Pendant cette durée, le demandeur ne peut se voir proposer un logement social. Par ailleurs, un refus en raison de la non-conformité du quartier demandé sera considéré comme injustifié. Toutefois, un refus pour la non adéquation avec la ville souhaitée sera considéré comme légitime.

3. Précisions complémentaires

A ce jour, les **points attribués sont indicatifs**. Des simulations sont en cours sur le fichier de demandeurs.

Les premières simulations sur des situations réelles de demandeurs (candidats proposés sur un logement, ménages très prioritaires ou demandeurs de droit commun) tendent à valider la grille de cotation proposée. Ces simulations sont à poursuivre sur d'autres situations, éventuellement sur des extractions de fichiers à partir d'un prototype de cotation intégré à Péléhas⁴. **Le nombre de points affectés à chaque déclinaison est donc susceptible d'évoluer.**

Il est important de rappeler que le **système de cotation** est un outil permettant d'apporter une **transparence** supplémentaire dans le processus d'attribution mais qu'il n'accélère aucunement les délais d'attribution et le stock de logements disponibles. Il devra être évolutif, selon les priorités définies par le Conseil Municipal, et après une période d'observation suivant sa mise en œuvre.

Dans l'objectif poursuivi de transparence dans l'attribution des logements et pour garantir les priorités municipales, il est essentiel que ce système de cotation s'applique à l'ensemble du contingent Ville. Ainsi, dès qu'un **logement du contingent Ville est libéré**, l'application de la grille de cotation et un examen en CAL est nécessaire et ce auprès de l'ensemble des bailleurs (OPH, ESH, Résidences sociales). Les autres réservataires (DRIHL⁵, Action Logement, Conseil Départemental...) conservent leur propre logique de proposition des candidats en CAL. A terme, l'élargissement de la cotation sur les autres contingents pourra être débattu au sein de la CTL.

4. Calendrier prévisionnel

- **Depuis le printemps 2016**, trois CTL ont été organisées avec les différents collèges afin de débattre et présenter le système de cotation. Le service Habitat a rencontré les gestionnaires informatiques du fichier pour échanger sur les modalités d'intégration de la cotation à Péléhas.

¹ OPH : Office Public de l'Habitat

² ESH : Entreprise Sociale de l'Habitat

³ EDS : Espace Départemental de Solidarité

⁴ Péléhas : fichier intercommunal des demandeurs de logement

⁵ DRIHL : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement

- Janvier 2017 :

- Courrier à l'ensemble des demandeurs relatif à la mise en place de la CTL et l'évolution de la politique d'attribution.

- Organisation d'une conférence communale du logement pour présenter l'évolution de la politique d'attribution et la Commission Tripartite du Logement aux bailleurs.

- Février 2017 : organisation d'une CTL en plénière (3 collègues) : rappel du document cadre adopté en Conseil municipal.

Je vous propose, conformément au programme municipal, de valider les principes et le dispositif de pondération, ci-annexés.

P.J. : document cadre

LOGEMENT

B) Point d'étape sur la mise en place d'une cotation pour l'attribution des logements

LE CONSEIL,

sur la proposition de Madame Bozena Wojciechowski, Adjointe au Maire, rapporteur,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu le programme municipal adopté en 2014,

vu sa délibération du 20 novembre 2014 approuvant la création de la Commission Tripartite du Logement et portant désignation des membres des trois collèges,

considérant que le nombre de demandeurs de logements ne se tarie pas et qu'une meilleure lisibilité de la politique d'attribution est sollicitée, il est proposé d'approuver les principes ainsi que le dispositif de pondération afin de garantir les priorités municipales,

vu le document cadre, ci-annexé,

DELIBERE

par 34 voix pour et 10 abstentions

ARTICLE 1 : APPROUVE les principes d'évolution de la politique d'attribution et la mise en place d'un dispositif de pondération sur la base du document cadre ci-annexé.

ARTICLE 2 : PRECISE que le débat se poursuivra au sein de la commission tripartite du logement sur la mise en œuvre effective du système de pondération et les modalités de fonctionnement de ladite commission.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 24 OCTOBRE 2016

RECU EN PREFECTURE

LE 24 OCTOBRE 2016

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 21 OCTOBRE 2016