

LOGEMENT

Mise en place de la Commission Tripartite du Logement (CTL)

Document cadre validant les règles et les critères d'attribution des logements et le fonctionnement de la CTL

EXPOSE DES MOTIFS

1. Contexte : la Commission Tripartite du Logement et l'approbation d'un système de cotation dans le processus d'attribution des logements

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 23 novembre 2014.

A l'issue des réunions des trois collèges la composant, la CTL a validé le processus de mise en œuvre d'un dispositif de cotation dans le dessein de rendre davantage lisible et compréhensible les critères d'attribution des logements sociaux du contingent réservataire de la Ville. Cette proposition a été validée par délibération du Conseil Municipal du 20 octobre 2016.

Pour rappel, les filtres préalables qui conditionnent l'attribution d'un logement à un demandeur restent inchangés (adéquation entre les ressources du ménage et le plafond autorisé pour le logement, adéquation entre la composition familiale et la typologie/superficie du logement, critères d'accessibilité).

De plus, 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).

Enfin, validés notamment lors des rencontres organisées dans le cadre de la CTL, les principaux critères sur lesquels porte la cotation concernent l'urgence sociale, les situations de précarité et de difficultés sociales.

2. Le fonctionnement de la Commission Tripartite du Logement

2.1 Une organisation en trois niveaux interdépendants

La rencontre de la Commission Tripartite du Logement du 7 novembre 2016 a permis de réunir ses trois collèges pour valider le principe de fonctionnement et d'organisation de la Commission à partir de 2017, et ce en lien avec la mise en œuvre du système de cotation.

Cette organisation repose sur 3 niveaux différents : la CTL, les Comités Cotation, le Service municipal de l'habitat. Leurs missions, fréquence de réunion et composition sont décrits ci-après.

2.2 La Commission Tripartite du Logement

Conforme à sa composition initiale, la CTL réunit un collège demandeurs de logement (tirés au sort sur la base du volontariat), un collège des membres du Conseil Municipal, et un Collège des associations agissant dans le domaine du droit au logement.

Elle vise à :

- Evaluer la cotation et valider ou proposer des éventuels réajustements des points et des règles de cotation sur la base d'un bilan annuel.
- Etudier et se prononcer sur les demandes de recours des demandeurs contestant le nombre de points associés à leur demande.
- Formuler un avis sur le rapport annuel relatif à la politique d'attribution avec transmission au Conseil municipal et à l'ensemble des demandeurs.

La Commission Tripartite du Logement se réunit en format plénière au moins deux fois par an.

2.3 Les Comités Cotation

Les Comités Cotation sont une création ad hoc. Leur objectif est de permettre l'analyse de dossiers de demandeurs de logement dans un cadre anonymisé et dont les situations méritent une appréciation qualitative que ne permet pas l'application stricte des règles de la cotation. Ainsi, il s'agit, dans un cadre collectif, de décider ou non de l'attribution des 15 points supplémentaires à l'issue d'un rapport présenté par un des acteurs énoncés ci dessous¹.

Il existe deux Comités Cotation qui se réunissent de façon alternative un mois sur deux :

- Le **Comité Cotation « Acteurs Publics »** : associe le service municipal de l'habitat, les membres de la CTL de la majorité municipale souhaitant y siéger, puis les services municipaux ou départementaux à même de porter une situation au Comité Cotation (secteur Personnel Communal, secteur Prévention des Expulsions et Impayés, secteur Aménagement, secteur Santé, EDS²...),
- Le **Comité Cotation « Acteurs Privés »** : associe le service municipal de l'habitat, les membres de la CTL de la majorité municipale souhaitant y siéger, puis les bailleurs sociaux (ESH³ et OPH) et les associations d'accompagnement au logement en convention avec la Ville (Emmaüs, Alteralia, Habinser...)

Au sein du Comité Cotation, un service ou un acteur (bailleurs, associations) présente une situation de demandeur anonymisée visant à accroître de 15 points sa cotation. L'attribution de ces points est faite par vote à la majorité des personnes présentes, à l'exception de l'acteur présentant le dossier.

Il est proposé qu'en situation d'égalité du nombre de voix, l'Elue en charge de l'habitat arrête la décision finale.

¹ L'attribution de ces 15 points supplémentaires apparaît dans le sous-chapitre « Rapport présenté au Comité Cotation » de la grille de cotation.

² EDS : Espace Départemental de Solidarité

³ ESH : Entreprise Sociale de l'Habitat

2.4. Le service municipal de l'habitat

En complément de ses missions actuelles, dans le cadre de la Commission Tripartite du Logement et en lien avec la cotation, le Service municipal de l'habitat :

- Elabore le bilan annuel des attributions.
- Propose trois candidatures avec les points les plus élevés pour un logement sur le contingent municipal sur la base des filtres préalables et des priorités municipales (30% jeunes ; 30% échanges ; 40% autres demandeurs)
- Anonymise les dossiers des demandeurs étudiés en Comité Cotation ou ceux pour lesquels un recours est déposé auprès de la CTL. Réceptionne les demandes de recours.
- Organise les rencontres de la CTL et les Comités Cotation.

3. La grille de cotation : répartition des points et organisation en trois chapitres

La cotation proposée privilégie un nombre de points théorique 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, par comparaison avec les systèmes de cotation mis en place par d'autres villes de France, par les propositions formulées par les membres de la CTL et à l'issue des débats en Conseil Municipal du 20 octobre 2016.

Par ailleurs, cette grille de cotation et la présentation du système de pondération ont fait l'objet d'une présentation aux demandeurs tirés au sort en avril 2014 et souhaitant intégrer la CTL.

Depuis le Conseil Municipal du 20 octobre, les modifications de la grille de la cotation ont porté sur les points suivants :

- Suppression de la déclinaison « Reconnu DALO ». Ces demandeurs font l'objet d'un traitement prioritaire sur le contingent de la DRIHL. Leur demande continue également d'être traitée sur le contingent Ville mais ne bénéficie pas d'un traitement supplémentaire au titre du DALO.
- La catégorie « jeunes » s'appliquent aux demandeurs jusqu'à 30 ans (année révolue).
- L'existence d'un arrêté ou l'inscription dans le Plan EHI⁴ est nécessaire pour disposer des points relatifs à l'insalubrité et au péril.
- Le taux d'effort a été décliné en trois tranches : entre 30 et 50% ; entre 50 et 70% ; supérieur à 70%.

Enfin d'autres critères et sujets ont été soulevés en CTL et lors du Conseil Municipal du 20 octobre 2016. La CTL a validé le principe qu'ils soient débattus plus longuement au sein de

4 Plan EHI : Plan de relogement dans le cadre de l'évacuation de l'Habitat Indigne

celle-ci et après l'observation de la mise en place du dispositif de cotation et des nouvelles questions qu'il engendrera.

Ils portent notamment sur les conditions d'un refus injustifié lors d'une proposition de logement, la décision à l'issue d'une fausse déclaration d'un demandeur, la définition précise des associations participant au Comité Cotation, l'intégration d'indicateurs environnementaux, la différenciation du nombre de points selon le statut du salarié (CDD, CDI...), la réévaluation du nombre de points pour les situations d'handicap, le nombre de points attribués selon les années d'ancienneté.

Par conséquent, l'ensemble du dispositif de cotation (nombre de points associés à chaque critère, organisation des instances liées à la CTL...) fera l'objet d'un bilan au terme d'une année d'expérimentation. La CTL décidera alors de l'évolution ou du maintien en l'état actuel du système de cotation et de son articulation avec la Commission Tripartite du Logement.

4. Mise en œuvre technique et calendrier prévisionnel

Si le Conseil municipal de janvier adopte le principe de fonctionnement de la CTL, les critères et la grille de pondération tels qu'ils sont présentés, les prochaines étapes porteront sur la mise en œuvre technique de la cotation au sein du logiciel de traitement des demandes de logement social (*Péléhas*).

- **26 janvier 2017** : présentation pour validation en Conseil Municipal des critères d'attribution des logements et du fonctionnement de la CTL.

- **1^{er} trimestre 2017** :

* Mise en œuvre technique de la cotation dans *Péléhas*⁵ (SIIM, Service Habitat, DSI).

* Communication sur la cotation : Ivry Ma Ville, Site internet, réalisation d'une plaquette...

- **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 des éléments validés aux précédents Conseils Municipaux et avis sur la politique d'attribution

- **Mars 2017** :

* Lancement du 1^{er} Comité Cotation Acteurs Publics.

* Conseil Municipal-Bilan politique attribution/mi mandat.

- **Avril 2017** : Lancement du Comité Cotation Acteurs Privés.

- **Juin 2017** : Organisation d'une CTL en plénière (3 collègues) : retour sur la mise en place de cotation ; étude (éventuelle) des premières demandes de recours.

Au vu de ces éléments, je vous propose donc de valider les principes de fonctionnement de la Commission Tripartite du Logement, les critères et la grille de cotation sur la base des éléments précités.

⁵ Fichier intercommunale des demandeurs de logement

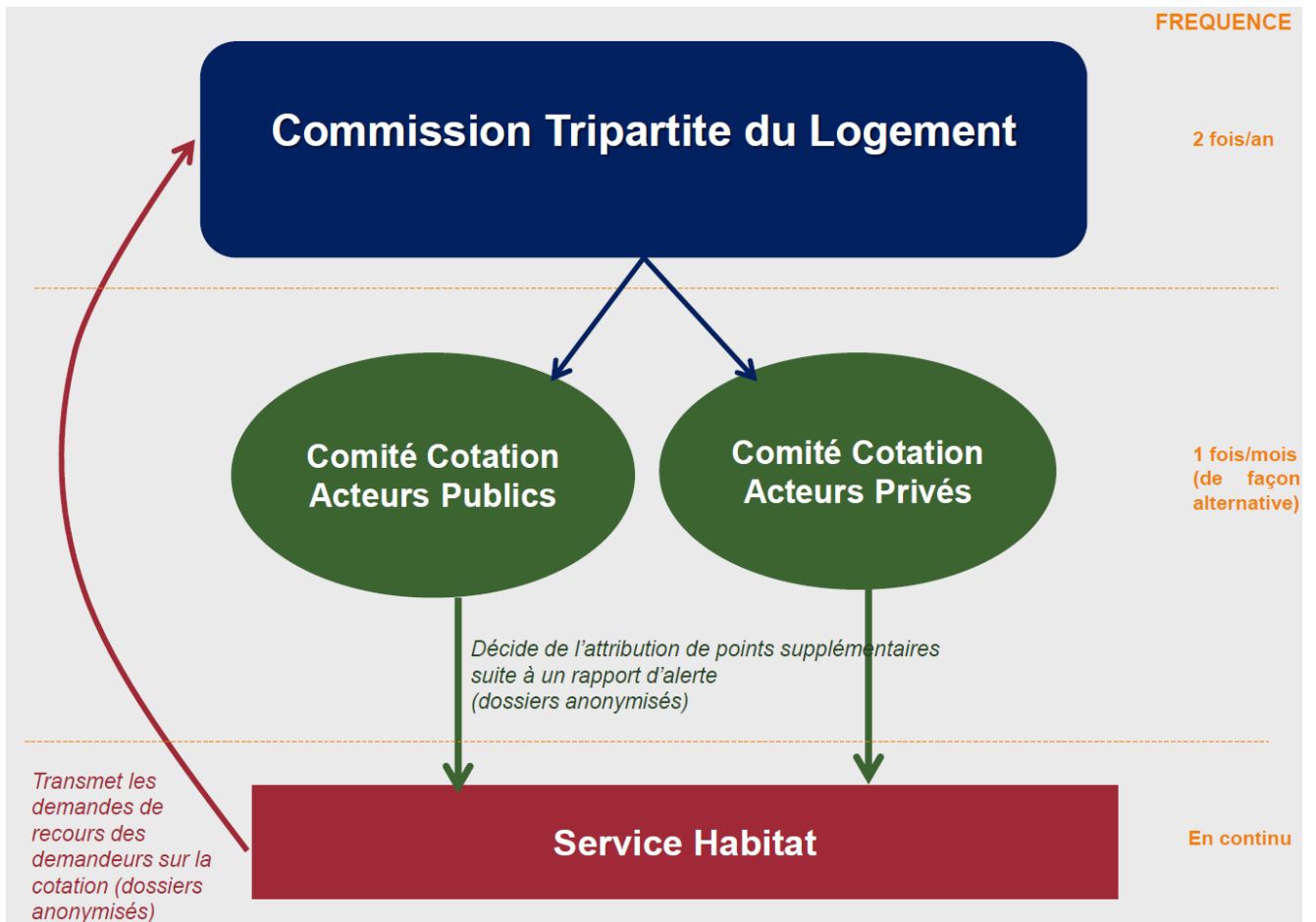
P.J. : - grille de cotation
- schéma d'organisation

La grille de cotation

Chapitre	Sous chapitre	Déclinaisons	Etape	Points	
1- L'occupation du logement actuel	Statut	Sans abri ou abri de fortune ou squat		16	
		A l'hôtel		7	
		Résidence sociale, foyer, résidence jeune		5	
		Structure d'hébergement (CHRS...)		5	
		Chez vos parents/enfants		3	
		Sous loc / hébergement à titre temporaire		7	
		Chez un particulier		6	
		Caravane/camping		7	
		Locataire du parc HLM		4	
		Locataire du parc privé		4	
		Logé à titre gratuit		5	
		Propriétaire occupant		1	
		Sur occupation	Nombre de pers/nombre de pièces	<= 0 pers. en +	
			= 1 pers. en +		2
			= 2 pers. en +		4
			= 3 pers. en +		6
			= 4 pers. en +		8
			= 5 pers. en +		10
			= 6 pers. en +		15
			= 7 pers. en +		20
			= 8 pers. en +		25
			= 9 pers. en +		30
	Sous occupation	<= 2			4
		3			6
		4			15
		5 ou sup à 5			20
	Procédures	Expulsion	lettre recommandée ou un commandement d'huissier		2
			lettre d'assignation à comparaître devant le tribunal		4
			jugement prononcé		6
			commandement de quitter les lieux		10
		expulsion par la police		25	
		Arrêté Insalubrité, arrêté péril; Plan EHI		25	
		OPAH PIG ANRU		25	
		Relogement Ivry Confluences - Gagarine		60	
	Logement repris		2		
Logement trop cher	tx d'effort sup à 70%			15	
	tx d'effort entre 50% et 70%			10	
	Tx d'effort entre 30 et 50 %			5	
2. La situation du ménage	Composition	Familles monoparentales		15	
		Familles sans enfants		5	
		Familles avec enfants		10	
		Divorce, séparation	En cours	10	
			Jugement prononcé; notification	15	
		Décohabitation		7	
		Rapprochement		5	
	Situation	Vieillesse		7	
		Handicap	Inférieur à 50%		5
			entre 50 et 79%		10
			80% ou plus		15
		Assistant maternel			5
		Violences familiales			20
		Travail à Ivry			10
Vit à Ivry			10		
Vit et travail à Ivry			15		
Problème santé			10		
3- Particularités	Ancienneté	entre 0 et 2 ans		0	
		2 et 4 ans		3	
		4 et 6 ans		6	
		6 et 8 ans		12	
		8 et 10 ans		15	
		10 et plus		20	
	Refus	une proposition			0
		deux propositions			0
	Rapport présenté au Comité Cotation par un service municipal, un bailleur (OPH ou ESH); l'EDS; le commissariat, des associations proposant un accompagnement social du demandeur	Service/secteur Municipal (jeunes, Violences faites aux femmes; Personnel communal; Santé; handicap; EHI; Expulsion, Impayés); EDS; Bailleurs (OPH, ESH); Commissariat; Associations proposant accompagnement vers le logement			15
		Agressions verbales ou physiques, cambriolages à plusieurs reprises, problèmes de voisinage	Plainte		20

Appellation	Commentaire
Chez un particulier	Pas de limite dans le temps à la différence d'un hébergement à titre temporaire
Suroccupation	Statut
Sous occupation	ne s'applique qu'aux locataires du parc social. Il s'agit de la différence entre le nombre de pièce et le nombre de personne
Refus	<p>Pour le refus d'une proposition, la demande est suspendue pendant un an, et réintègre par la suite la cotation. Pour le refus de deux propositions, cette demande est étendue à deux ans.</p> <p>Le refus est considéré comme injustifié si le logement proposé est conforme à la demande en termes de typologie, de plafonds de ressources, d'accessibilité</p>
Relogement Ivry Confluences et Gagarine	cette disposition sera nécessairement limitée dans le temps. Elle est aujourd'hui prioritaire.

Organisation de la Commission Tripartite du Logement



LOGEMENT

8) Mise en place de la Commission Tripartite du Logement (CTL)

Document cadre validant les règles et les critères d'attribution des logements et le fonctionnement de la CTL

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

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,

vu sa délibération du 20 octobre 2016 approuvant 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 présenté,

considérant que le nombre de demandeurs ne se tarie pas et qu'une meilleure lisibilité de la politique d'attribution est sollicitée, il est proposé la mise en place d'une commission tripartite du logement sur la politique d'attribution, engagement n°25 du programme municipal,

vu la grille de cotation, ci-annexée,

vu le schéma d'organisation de la CTL, ci-annexé,

DELIBERE

par 35 voix pour et 10 abstentions

ARTICLE 1 : DECIDE la mise en place dans le cadre de la commission tripartite du logement des principes de fonctionnement de celle-ci récapitulés par le schéma d'organisation ci-annexé.

ARTICLE 2 : APPROUVE le dispositif de pondération sur la base des critères et de la grille de cotation ci-annexée.

ARTICLE 3 : PRECISE que le débat se poursuivra au sein de la commission tripartite du logement sur la mise en œuvre effective du système de pondération, l'évolution des critères et l'éventuel ajustement des points associés à ces derniers.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 30 JANVIER 2017

RECU EN PREFECTURE

LE 30 JANVIER 2017

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 27 JANVIER 2017