Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20241004-DEL-2024-10-109-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 08/10/2024

0000072355

COBAS
Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud

N° DEL-2024-10-109

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 03 octobre 2024 à 15h00

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 03 OCTOBRE 2024 à 15h00, le Conseil de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Marie-Hélène DES ESGAULX.

Nombre de Conseillers Communautaires en exercice : 44
Date de la convocation : 27 septembre 2024

PRÉSENTS :
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS
May ANTOUN, Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Philippe BUSSE, Jacques CHAUVET, Valérie COLLADO, Bernard COLLINET, Chantal DABE, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Christine DELMAS, Danielle DESMOLLES, Isabelle DEVARIEUX, Sophie DEVILLIERS, Evelyne DONZEAUD, Jean-Jacques GERMANEAU, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Thierry MAISONNAVE, Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES, Paul SCAPPAZZONI

ABSENT(S) REPRÉSENTÉ(S), conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :
Jean-François BOUDIGUE à Gérard SAGNES, Alain CHAUTEAU à Eric BERNARD, Nathalie DELFAUD à Pascal BERILLON, François DELUGA à Valérie COLLADO, Karine DESMOULIN à Marie-Hélène DES ESGAULX, Anne ELISSALDE à Jacques CHAUVET, Yves FOULON à Patrice BEUNARD, Brigitte GRONDONA à Christelle JECKEL, André MOUSTIE à Yves HERSZFELD, Dominique POULAIN à Isabelle DEVARIEUX, Cyril SOCOLOVERT à Philippe DE LAS HERAS

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :
Geneviève BORDEDEBAT, Bruno DUMONTEIL, Tony LOURENCO, Marc MURET, Marielle PHILIP

ÉGALEMENT PRÉSENTS :
Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services
Nicolas SCHIRR-BONNANS, Directeur de Cabinet

SECRÉTAIRE DE SÉANCE, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :
Patrice BEUNARD est désigné comme Secrétaire de séance

28 présents
11 procurations
5 absents

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20241004-DEL-2024-10-109-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 08/10/2024

Conseil Communautaire de la COBAS du 03 octobre 2024

RAPPORTEUR : May ANTOUN **N° DEL-2024-10-109**

VALIDATION DE LA GRILLE DE COTATION DE LA DEMANDE EN LOGEMENT SOCIAL APPLICABLE SUR LE TERRITOIRE DE LA COBAS

Mes Chers Collègues,

Le système de cotation est un outil d'aide à la décision. Il doit aider les bailleurs sociaux et les réservataires (communes, COBAS, etc.) à ordonnancer les demandes pour repérer les ménages qui répondent le plus aux priorités établies aux niveaux national et local en matière d'accès au logement social.

Le système de cotation consiste à attribuer des points aux dossiers des demandeurs de logement social, en fonction de critères objectifs et d'éléments de pondération établis préalablement, portant sur la situation du ménage rapportée à un logement donné, ou à une catégorie de logement, ou à l'ancienneté de la demande.

Dans le cadre des travaux d'élaboration du futur Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDID ; objet de la précédente délibération), il a été établi un projet de grille de cotation.

Le contenu et les modalités d'application de cette grille ont fait l'objet d'une longue et étroite concertation avec les services de l'Etat et les communes notamment.

Par courrier de l'Etat du 15 juillet 2024, il a été proposé de dissocier la démarche d'approbation du PPGDID de celle la cotation, afin de ne pas retarder davantage la mise en œuvre de cette cotation qui était fixée par la loi au 31 décembre 2023.

En termes de mise en œuvre et comme détaillé dans le projet de PPGDID, il appartiendra à la COBAS de mettre en place les actions suivantes :

- Paramétrer le système de cotation dans le SNE (c'est-à-dire le Système National d'Enregistrement de la demande de logement social) dans le courant du 2nd semestre 2024 ;
- Animer et ajuster annuellement ce système ;
- Et installer une information sur cette cotation de la demande auprès du grand public et des demandeurs dans le courant du 1er semestre 2025.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20241004-DEL-2024-10-109-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 08/10/2024

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment ses articles L 441-2-8 et R 441-2-10-11°,
VU la délibération n°DEL-2023-06-055 du Conseil Communautaire du 22 juin 2023 relative à (…) l'engagement de la démarche d'élaboration du futur Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs,
VU la délibération n° DEL-2024-10-108 du Conseil Communautaire du 3 octobre 2024 sur la validation du projet de Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDID) de la COBAS,
VU le courrier de la Préfète déléguée pour l'égalité des chances du 15 juillet 2024, joint à la présente délibération,
VU le projet de grille de cotation et ses modalités d'application en annexe,
VU l'avis favorable de la Conférence Intercommunale du Logement de la COBAS réunie en séance plénière le 11 septembre 2024 concernant cette grille de cotation et ses modalités d'application,
VU l'avis favorable de la Commission Habitat et Cohésion sociale du 18 septembre 2024,
VU l'avis favorable du Bureau du 23 septembre 2024,

Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** la grille de cotation et ses modalités d'application ci-joints ;

- **AUTORISER** la Présidente à prendre toutes dispositions pour le paramétrage dans le logiciel dédié (SNE) et l'application de cette grille de cotation dans le courant du second semestre 2024 ;

- **HABILITER** la Présidente à initier les actions listées ci-avant dans le calendrier fixé ;

- **AUTORISER** la Présidente à signer tous documents relatifs à l'exécution de cette délibération.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20241004-DEL-2024-10-109-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 08/10/2024

La Présidente met aux voix les propositions ci-dessus
Décision du Conseil Communautaire : ADOPTE à L'UNANIMITÉ
POUR : 39
CONTRE : 0 ()
ABSTENTIONS : 0 ()
NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0 ()

Et ont signé les membres présents
Pour extrait certifié conforme
Arcachon, le 4 octobre 2024

Patrice BEUNARD
SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Marie-Hélène DES ESGAULX
PRÉSIDENTE de la COBAS

ARCACHON - LA TESTE DE BUCH - GUJAN-MESTRAS - LE TEICH
COBAS
Bassin d'Arcachon Sud
Communauté d'Agglomération

Publié le 09 OCT. 2024

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20241004-DEL-2024-10-109-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 08/10/2024

ANNEXE

GRILLE DE COTATION DE LA COBAS

& MODALITES D'APPLICATION

Objectifs

Le système de cotation est un outil d'aide à la décision : il doit aider les bailleurs sociaux et les réservataires à ordonnancer les demandes pour repérer les ménages qui répondent le plus aux priorités établies aux niveaux national et local en matière d'accès au logement social.

Le système de cotation consiste à attribuer des points au dossier des demandeurs de logement social, en fonction de critères objectifs et d'éléments de pondération établis préalablement, portant sur la situation du ménage rapportée à un logement donné ou à une catégorie de logement, ou à l'ancienneté de la demande.

Ses objectifs sont :

- de définir les différents niveaux de priorité sur le territoire, en cohérence avec les critères de priorité du code de la construction et de l'habitation et les enjeux du territoire ;
- d'apporter de la transparence dans le processus d'attribution en rendant lisibles les critères de priorité du territoire ;
- de mieux informer les commissions d'attribution pour l'exercice de leur responsabilité d'attribution ;
- et de faciliter la justification des décisions aux demandeurs et d'objectiver les choix.

En l'occurrence, sa mise en place relève de la compétence de la COBAS en tant que cheffe de file de la politique d'attribution sur le territoire. **La cotation doit être compatible avec les orientations du document cadre et les objectifs de la (future) Convention Intercommunale d'Attribution de la COBAS**. Cette grille de cotation doit notamment **prendre en compte les besoins des publics prioritaires et des ménages dont les revenus sont les plus faibles.**

Ce système ne constitue pas un outil d'attribution. Il ne se substitue pas au travail de rapprochement de l'offre et de la demande réalisé par les bailleurs et réservataires, ni à l'instruction de la demande aboutissant à déterminer les trois candidatures soumises à la CALEOL (Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'occupation des Logements).

Les CALEOL des bailleurs sociaux restent souveraines dans leurs choix.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20241004-DEL-2024-10-109-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 08/10/2024

Construction du système de cotation de la COBAS

Le système de cotation de COBAS repose sur :

- **17 critères (situations) obligatoires** qui s'inscrivent dans la définition réglementaire des publics prioritaires ;

- **17 critères facultatifs** dont 2 constituent également des priorités locales :

  ⇨ le critère relatif aux **demandeurs qui travaillent (ou qui sont recrutés) sur le territoire de la COBAS ;**

  ⇨ Et le critère relatif aux **demandeurs qui habitent sur le territoire de la COBAS.**

- 4 critères restituant les autres priorités du territoire, parmi lesquels citons :

  ⇨ Le critère relatif aux « **travailleurs essentiels** », à savoir (les demandeurs) exerçant leur activité professionnelle dans les secteurs hospitalier, médical et médico-social, sécurité publique et secours, prévention et gestion des risques, aux termes du document cadre des orientations stratégiques en matière d'attribution des logements sociaux approuvé par délibération n°DEL-2023-06-055 du 22 juin 2023 du conseil communautaire de la COBAS.

  ⇨ Le critère relatif aux « **refus non légitimes** » (voir la définition et les modalités d'application développées plus bas).

Voir la grille de cotation en page suivante.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20241004-DEL-2024-10-109-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 08/10/2024

La grille de cotation de la COBAS

	Cotation de la demande	nombre de points
1	ménage reconnu DALO (Droit Au Logement Opposable)	100
2	Violences	80
3	victime de viol / agression	80
4	Logement indigne	70
5	Ménages sous le 1er quartile	65
6	Appartement de coordination thérapeutique	60
7	Camping, Caravaning/Dans un squat/Logé à titre gratuit/Logé en habitat mobile/Occupant sans titre/Sans abri ou abri de fortune	60
8	Hébergé dans une structure d'hébergement/Logement temporaire/RS, foyer	60
9	Situation de handicap (présence pers handicapées)	55
10	Chez un particulier/Hébergé à l'hôtel/Hébergé chez vos parents ou vos enfants	55
11	A vécu une période de chômage de longue durée	55
12	Logement non décent avec au moins un mineur	50
13	Menacé d'expulsion sans relogement	40
14	Sur occupation avec au moins un mineur	40
15	Engagé dans le parcours de sortie de prostitution	40
16	Victime de traites des êtres humains / proxénétisme	40
17	Mineurs émancipés ou majeurs (> 21 ans) pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance (ASE)	40
1	Travaille ou est recruté sur le territoire de la COBAS	50
2	Habite sur le territoire de la COBAS	40
3	Divorce/séparation	40
4	Agé de moins de 30 ans	40
5	Changement du lieu de travail (mobilité professionnelle)	35
6	Logement éloigné du lieu de travail	30
7	Logement repris ou mis en vente par son propriétaire	30
8	Parent isolé	30
9	Personnes de 60 ans et plus dans un logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie	25
10	Etudiant ou apprenti	10
11	Sur occupation (nombre de pièces)	10
12	Sous occupation	10
13	Ancien étudiant ou résidence étudiante	10
14	Logement de fonction	10
15	Mutation hlm	10
16	Ancienneté de la demande :	
	12 mois	12
	24 mois	24
	36 mois et plus	36
17	Rapprochement familial	5
1	Travailleurs essentiels	40
2	Refus non légitime *(voir la définition et les modalités d'application en page suivante)*	-30
3	Locataire parc privé avec loyer trop élevé (taux d'effort supérieur à 40%)	15
4	Propriétaire occupant ne pouvant plus assumer les remboursements de crédit (taux d'effort supérieur à 40%)	5

Légende :

	critères obligatoires
	critères facultatifs retenus
	critères locaux

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20241004-DEL-2024-10-109-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 08/10/2024

Fonctionnement de la cotation

Certains critères renvoient à une attribution de points « automatiques » : ces derniers sont validés d'office si le critère est coché dans le CERFA de la demande de logement social. D'autres sont attribués sur la base d'un justificatif et nécessitent une intervention manuelle des guichets.

Les guichets d'enregistrement demandent seulement les pièces obligatoires nécessaires à la constitution d'un dossier de demande de logement locatif social. En revanche, les bailleurs vérifient l'ensemble des pièces lors de l'instruction du dossier et avant le passage en commission d'attribution.

Il sera demandé également les pièces précisées comme justificatives des critères donnant des points aux demandeurs concernés. La définition de ces pièces justificatives est donnée par le module de cotation du SNE.

La cotation est calculée automatiquement par le système. Elle évolue en fonction de l'ancienneté de la demande, des modifications et compléments apportés au dossier (justificatifs) et des éventuelles propositions de logement refusées par le demandeur.

Ci-dessous figure la liste des pièces justificatives à fournir pour les critères locaux identifiés par le COBAS dans sa grille de cotation, à l'exception du critère « refus non légitime » (voir la page suivante, concernant ce critère).

Critères	Pièces justificatives attendues
Travailleurs essentiels	• Contrat de travail
Locataire du parc privé avec un loyer trop élevé (taux d'effort supérieur à 40%)	• Fiche de paie du demandeur et le cas échéant de chaque codemandeur et des personnes à charge • OU justificatif de ressources • OU attestation CAF • ET quittance de loyer ou autre document démontrant les dépenses affectées au logement (y compris les charges) Pour les personnes déjà locataires du parc social et qui demandent à en changer : fournir le contrat de location ou la quittance de loyer.
Propriétaire occupant ne pouvant plus assumer les remboursements de crédit (taux d'effort supérieur à 40%)	• Fiche de paie du demandeur et le cas échéant de chaque codemandeur et des personnes à charge ; • OU justificatif de ressources ; • OU attestation CAF ; • ET attestation de financement ou de crédit immobilier ; • ET compromis de vente de logement.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20241004-DEL-2024-10-109-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 08/10/2024

Modalités d'application

La cotation s'applique dès la pré-sélection des dossiers. Cela permet de faire remonter les profils avec des notes élevées et de cibler la liste des candidats potentiels, que les services compétents pourront départager après une analyse plus qualitative des situations.

Le processus se déroule en trois étapes :

- ⇨ Etape 1 : la sélection des demandes à intégrer dans le processus d'instruction, stade où la cotation peut s'appuyer sur des données déclaratives non fiabilisées.
- ⇨ Etape 2 : la désignation des candidatures présentées en CALEOL (Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'occupation des Logements), à l'issue du processus d'instruction qui aura permis de fiabiliser la cotation et plus globalement de mieux caractériser la situation et le projet du demandeur et de les évaluer au regard des caractéristiques du logement à attribuer.
- ⇨ Etape 3 : la décision d'attribution par la CALEOL, stade où la cotation des demandeurs est une information accessible aux demandeurs concernés.

Précisions apportées sur le critère sur le refus légitime

Qualification et modalités d'application

Il sera appliqué une cotation négative de - 30 points en cas de refus non légitime, dès le premier refus d'un logement adapté à la demande.

Par principe, les candidatures présentées en CALEOL (commission d'attribution de logements et d'examen d'attribution des logements) doivent être conformes aux souhaits des demandeurs et à leur capacité à accéder au logement (taux d'effort, reste à vivre, accessibilité etc.). Afin de s'en assurer, le bailleur social prend contact avec les candidats pré-sélectionnés, en amont de la CALEOL, afin d'échanger sur le logement disponible et de s'assurer que ce dernier est bien conforme aux souhaits et capacité de ces derniers. A ce stade, tout candidat pré-sélectionné peut tout à fait décliner la proposition du bailleur, pour les raisons précitées. Dans ce cas, la cotation négative ne s'applique pas.

En revanche, dans l'hypothèse où le demandeur aurait confirmé en amont que le logement disponible répondrait à ses souhaits et capacités et viendrait refuser par la suite ledit logement attribué par la CALEOL, il devra préciser au bailleur social, selon le formalisme et le délai fixés par ce dernier, le motif de son refus parmi les choix suivants :

- Nature du logement (individuel ou collectif) non demandé
- Montant du loyer trop élevé
- Taille du logement inadapté
- Logement trop éloigné du lieu de travail
- Problème constaté lors de la visite (qui peut se dérouler après la commission)
- Relogé
- Autre (précisez)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20241004-DEL-2024-10-109-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 08/10/2024

Dans les circonstances précitées, tout refus d'un logement qui serait adapté aux besoins et capacités du demandeur sera considéré comme un refus non légitime, sauf justification contraire apportée par le demandeur.

De même, tout refus sans motif donné - dans le délai fixé par le bailleur - sera considéré comme un refus non justifié et donc non légitime.

Dans tous les cas, c'est le bailleur social qui appréciera le fondement ou non du refus, au regard de la concordance entre le motif invoqué, le logement attribué et les souhaits et capacité du demandeur.

C'est également le bailleur social qui saisira dans le logiciel de gestion de la demande (Imhoweb / SNE) le cas de refus non justifié.

<u>Modalités d'application du critère de refus</u>

La cotation négative de – 30 points sera appliquée dès le 1er refus d'un logement adapté aux besoins et capacités du demandeur. Cette cotation négative s'appliquera pour une durée de 3 ans, à compter de la qualification du refus non légitime par le bailleur social.