



Cette fiche fera l'objet de mises à jour régulières au gré des travaux et expérimentations en cours dans la région, pilotés par le CREHA Ouest et l'USH, en partenariat avec la DREAL.

I – Cadre général

Le système de cotation constitue une aide à la décision tant pour la désignation des candidatures examinées en commission d'attribution que pour l'attribution des logements sociaux. Il 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 rapporté à un logement donné ou à une catégorie de logement, ou à l'ancienneté de la demande.

Introduit de façon facultative par la loi ALUR, la loi ELAN du 23 novembre 2018 rend sa mise en place obligatoire pour les « EPCI LEC¹ » et l'inscrit dans le plan partenarial de gestion de la demande² (PPGD). L'article 78 de la loi 3DS reporte son délai de mise en œuvre.

Références législatives et réglementaires (annexe I) :

- article 11 de la loi ELAN codifié à l'article L.441-2-8 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ;
- articles R.441-2-10 et R.441-2-17 du CCH (version pour mise en œuvre à compter du 1^{er} septembre 2021)

Les objectifs de la mise en œuvre d'un système de cotation (vus par le législateur) :

- Déterminer les catégories de la demande à satisfaire prioritairement au sein du territoire concerné ;
- Professionnaliser la chaîne de décision et de rapprochement offre/demande => réduire la part d'appréciation subjective et éviter les éventuelles pratiques discriminatoires ;
- Mettre en dialogue les priorités d'attributions des différentes parties prenantes avec la généralisation de la gestion en flux des logements des réservataires ;
- Assurer une transparence des systèmes de décision.

Délais de mise en œuvre :

Le système de cotation doit être mis en place, au plus tard, fin 2023, pour tous les EPCI concernés par la réforme. Plus précisément, l'article 78 de la loi 3DS reporte au 31 décembre 2023 la date butoir pour que les EPCI de la réforme des attributions disposent d'un système de cotation de la demande de logement social.

 La position de la DREAL au regard de cette date butoir est d'être pragmatique et de garder une certaine souplesse pour le respect du délai de mise en œuvre. L'objectif est de mettre en place un système performant, auquel les acteurs adhèrent. Cette position est partagée par l'USH des Pays de la Loire et le CREHA Ouest.

1 Pour plus d'informations sur les EPCI LEC, se reporter à la fiche 1 : « la réforme des attributions »

2 Pour plus d'informations sur le PPGD, se reporter à la fiche 4 : « Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs »

1 – Le système de cotation est un outil d'aide à la décision

- Il relève de la responsabilité des EPCI, chefs de file de la réforme des attributions ;
- Il s'inscrit dans le plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGD) ;
- Il participe à la mise en œuvre du droit au logement opposable et doit être cohérent avec la définition des publics prioritaires ;
- Il doit être compatible avec les orientations adoptées par la CIL ;
- Il tient compte de la diversité de la demande constatée localement et notamment des besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées ;
- Il favorise l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social ;
- Il favorise, le cas échéant, l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville ;
- Il facilite l'accès des personnes handicapées à des logements adaptés.

2 – Transparence du système de cotation

Le demandeur doit avoir accès, postérieurement au dépôt de sa demande :

- aux critères de cotation
- aux modalités de pondération
- à la cotation de sa demande
- aux éléments lui permettant d'apprécier le positionnement relatif de sa demande par rapport aux autres demandes, pour une typologie et une localisation de logement analogues à celui demandé
- au délai d'attente constaté en fonction de la typologie et de la localisation de logement demandé
- aux conditions dans lesquelles les refus de logement adapté à ses besoins et capacités ont des effets sur la cotation de la demande et la nature de ces effets.

3 – Le fonctionnement

La cotation consiste à attribuer un nombre de points à chaque demande, en fonction de critères de cotation qui auront été définis dans le PPGD. La cotation permet également d'organiser les demandes lors d'une recherche de candidats pour un logement, en classant les candidatures selon ces critères.

Types de critères à prendre en compte pour la cotation :

- Les priorités nationales (L.441-1 du CCH) ;
- Les priorités définies dans le cadre de la CIL ;
- L'ancienneté de la demande de logement social ;
- Les refus de proposition.

Le dispositif permet également de traiter les demandes de mutation dans un système à part avec des critères de cotation différents.

Exemples de critères :

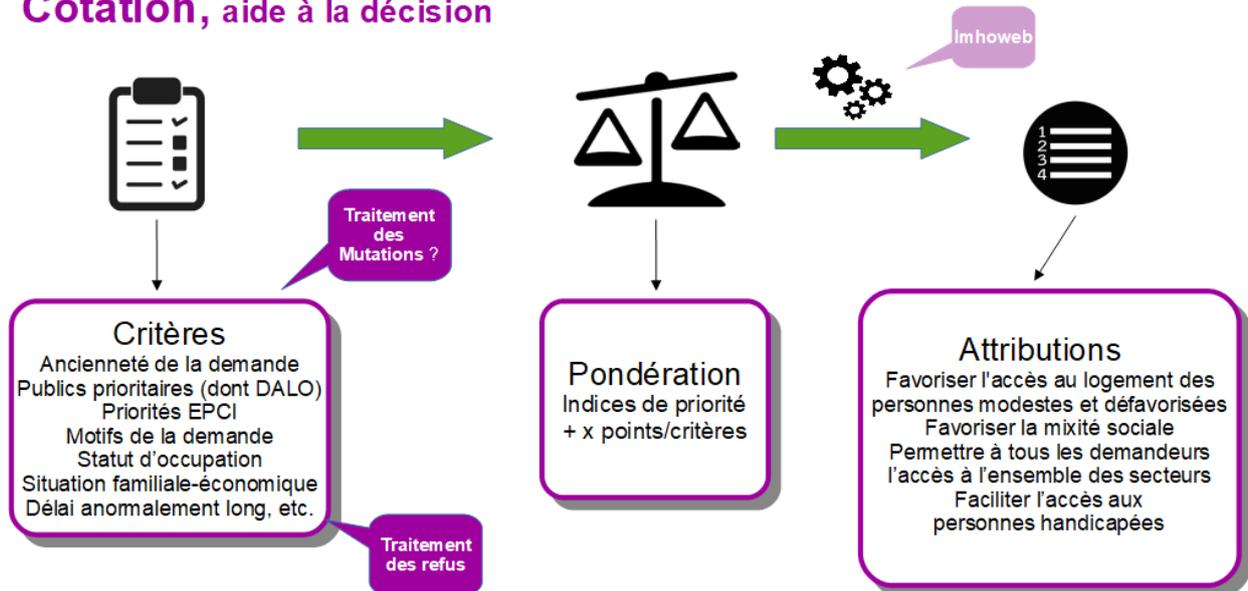
- Situation familiale : parent isolé, victime de violences conjugales, divorce/séparation, rapprochement familial ;
- Situation de logement : sur-occupation, sous-occupation, logement non décent, loyer trop élevé, sans logement ou hébergé ;
- Situation professionnelle : logement éloigné du lieu de travail, changement de lieu de travail, étudiant, apprenti, intérim ;
- Localisation : habite l'EPCI, travaille dans l'EPCI, habite dans la commune ;
- historique de la demande : délai anormalement long.

Liste non exhaustive, à définir en fonction du contexte local.

L'outil :

Un module existe déjà existant dans l'application Imhoweb (FDLS). Il est facilement modulable par territoire et selon une trentaine de critères.

Cotation, aide à la décision



III- Mise en œuvre

Les enjeux pour la mise œuvre opérationnelle :

- Obtenir un équilibre entre spécificités des territoires et cohérences aux échelles du département et de la région (harmonisation des pratiques) ;
- Associer tous les acteurs à la définition du système : communes, bailleurs, État, Action Logement, etc. ;
- Tenir compte de la tension sur l'offre locative sociale s'exerçant sur certains territoires ;
- Tenir compte de la qualification de l'occupation du parc social pour concilier la prise en compte des priorités d'attribution et les objectifs de mixité sociale ;
- Au-delà des critères, définir des règles du jeu / principes communs pour mettre en œuvre la cotation : dérogations, prise en compte des refus (souplesse du système) ;
- Trouver les bons éléments de discours pour communiquer auprès des demandeurs.

Les travaux en cours dans la région

Dans le cadre de l'accompagnement des collectivités pour la mise en œuvre de la réforme des attributions, la DREAL, l'USH et le CREHA Ouest ont défini, début 2019, une feuille de route pour la mise en place du système de cotation.

L'un des objectifs était de pouvoir apporter une aide opérationnelle aux EPCI, notamment à ceux n'ayant pas les moyens humains et financiers, en proposant un socle régional de cotation « prêt à l'emploi », souple et adaptable au contexte local des EPCI LEC.

Le CREHA Ouest a piloté en 2019, un groupe de travail inter-régional qui a mené des expérimentations dans deux EPCI de la région (CARENE et CC de Sablé sur Sarthe) et un EPCI de la Bretagne, en collaboration avec les bailleurs des territoires concernés.

Les enseignements tirés de ces expérimentations ont permis au CREHA de proposer un cadre général qui définit un socle commun de principes et de méthodes pour la mise en œuvre du système de cotation dans les EPCI LEC.

Ce cadre est présenté à la réunion du 1^{er} octobre 2020.

Suites de la démarche

Accompagnement global des collectivités :

- Réflexion régionale pour harmoniser la communication des informations qui seront données aux demandeurs (cotation de sa demande, positionnement de sa demande par rapport à des demandes équivalentes, etc.)
- Organisation d'ateliers dans le courant du 1er semestre 2021 avec les EPCI qui le souhaitent

Article L 441-2-8 du CCH, version en vigueur au 1er septembre 2021

Le plan prévoit un système de cotation de la demande dans le respect des priorités et des critères définis à l'article L. 441-1. Il précise son principe et ses modalités, notamment les critères choisis et leur pondération, ainsi que les conditions dans lesquelles le refus d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur peut modifier la cotation de sa demande. La cotation est intégrée dans le dispositif de gestion de la demande mentionné à l'article L. 441-2-7. Le public et les demandeurs de logement social reçoivent une information appropriée sur le système mis en place dans le cadre du service d'accueil et d'information.

Article R 441-2-10 du CCH, version en vigueur au 1^{er} septembre 2021 (PPGD)

Le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs prévu à l'article L. 441-2-8 fixe, pour chacune des actions permettant de mettre en œuvre les orientations mentionnées au même article, la liste des partenaires y contribuant.

Il comporte notamment :

11° Le principe et les modalités du système de cotation de la demande. Il définit notamment :

-les critères de cotation choisis, leur pondération, les cas dans lesquels le refus d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur a des effets sur la cotation de la demande ainsi que la nature de ces effets ;

-les modalités d'évaluation périodique du système ;

-les modalités et le contenu de l'information due au public et au demandeur.

Le système de cotation constitue une aide à la décision participant à la mise en œuvre des objectifs mentionnés à l'article L. 441 tant pour la désignation des candidatures examinées en commission d'attribution que pour l'attribution des logements sociaux.

Il s'applique de manière uniforme, dans son principe comme dans toutes ses modalités, à l'ensemble des demandes de logement social sur le territoire concerné. Toutefois, le plan partenarial de gestion peut prévoir un système de cotation spécifique aux demandes de mutation des locataires du parc social.

Parmi les critères de cotation de la demande, un critère ou un ensemble de critères met en œuvre les priorités définies à l'article L. 441-1, notamment en faveur des personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3.

Le système de cotation est compatible avec les orientations adoptées par la conférence intercommunale du logement ou, pour la Ville de Paris, la conférence du logement, et approuvées en application de l'article L. 441-1-5.

Le plan précise les informations communiquées au demandeur, notamment afin de lui permettre d'apprécier le positionnement relatif de sa demande par rapport aux autres demandes, ainsi que le délai d'attente moyen constaté, pour une typologie et une localisation de logement analogues à celui demandé.

Le plan prévoit la périodicité et les modalités d'évaluation du système de cotation, notamment au regard des objectifs mentionnés à l'article L. 441 et des priorités fixées par l'article L. 441-1 ainsi que des orientations adoptées par la conférence intercommunale du logement ou, pour la Ville de Paris, la conférence du logement, et approuvées en application de l'article L. 441-1-5.

Dans le cas où la cotation des demandes n'est pas calculée dans le système national d'enregistrement de la demande de logement social, elle est communiquée à ce système selon

les modalités prévues par le présent code pour le transfert de données en provenance d'un système particulier de traitement automatisé ou d'un système privé.

Article R 441-2-17 du CCH (information du demandeur)

Lors du dépôt de la demande, le demandeur reçoit les informations mentionnées aux deux derniers alinéas de l'article L 441-2-6 et est informé des modalités selon lesquelles il pourra obtenir ultérieurement des informations sur l'état d'avancement de sa demande.

Postérieurement au dépôt de la demande, il a accès à des informations concernant :

- en cas de mise en place d'un système de cotation de la demande, les critères de cotation, les modalités de pondération, la cotation de sa demande et la distribution des cotations des demandeurs pour une demande de logement analogue, le délai d'attente constaté en fonction de la typologie et de la localisation de logement demandés, ainsi que les cas dans lesquels les refus de logement adapté à ses besoins et ses capacités ont des effets sur la cotation de la demande et la nature de ces effets ;

- Le demandeur de logement social est également informé des critères de cotation, de leurs modalités de pondération ainsi que de la cotation de sa demande (L 441 2 6).