



## La politique d'attribution des logements locatifs sociaux

# La cotation des demandes de logement social

### → L'essentiel

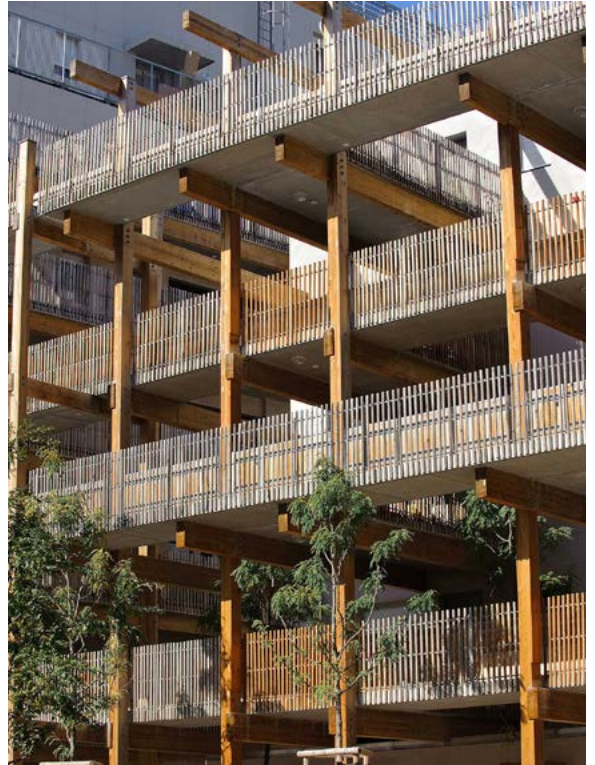
La loi Elan rend obligatoire la mise en œuvre d'un système de cotation des demandes de logement social sur le territoire des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compris dans le périmètre de la réforme des attributions. Conçue comme **une aide à la décision et un outil au service de la transparence**, la cotation consiste à définir une série de critères d'appréciation de la demande et à leur appliquer une pondération afin d'attribuer une note à chaque demande. Un outil de cotation, intégré dans le système d'enregistrement de la demande (SNE) de la demande de logement social, est proposé aux intercommunalités. Les territoires pourront aussi développer leur propre module de cotation. **Le projet de loi relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS), en cours d'examen au Parlement, prévoit un report au 31 décembre 2023 de la date butoir pour la mise en œuvre d'un système de cotation de la demande.**

### → Objectifs

Assurer une **meilleure lisibilité** et une plus grande **transparence** du processus d'attribution des logements locatifs sociaux tant pour les demandeurs que pour les acteurs qui interviennent dans le processus d'attribution des logements sociaux.

## 1 ◦ Le cadre juridique de la cotation – les territoires concernés

→ La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) crée un plan partenarial de gestion de la



demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID) qui définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information du demandeur en fonction des besoins en logement social et des circonstances locales. Dans le cadre de ce plan, les intercommunalités ont la possibilité de mettre en œuvre un système de cotation de la demande.

→ La loi Elan modifie l'article L. 441-2-8 du code de la construction et de l'habitation (CCH) afin de rendre obligatoire un système de cotation sur le territoire des EPCI tenus de se doter d'un Plan local de l'habitat (PLH) ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, de la métropole de Lyon, de la Ville de Paris et des établissements publics territoriaux (EPT) de la métropole du Grand Paris (MGP), soit plus de 400 territoires.

→ Le décret n° 2019-1378 du 17 décembre 2019, modifié, relatif à la cotation de la demande de logement social détermine les modalités de mise en œuvre de ce système et fixe un objectif de mise en œuvre au plus tard au 31 décembre 2021.

## 2 ◦ Une mise en œuvre locale

### Qui élabore le système de cotation ?

Il relève de la responsabilité des EPCI, chefs de file de la réforme des attributions. Il est élaboré sous leur égide, avec l'ensemble des partenaires concernés.

Les critères choisis et leur pondération (les communes, l'Etat, les bailleurs sociaux, les réservataires, etc.) devront permettre d'atteindre les objectifs d'attribution fixés par le législateur en faveur des publics prioritaires et de la mixité sociale des villes et des quartiers. Ils permettront également de décliner les orientations locales définies par la conférence intercommunale du logement (CIL). Cela implique que la procédure de labellisation notamment des publics prioritaires soit pleinement efficiente au regard des priorités tant nationales que locales et intervienne avant l'attribution. Le recours à l'outil Syplo est à cet égard fortement encouragé.



## 3 ◦ Sa place dans la politique locale de l'habitat et dans le PPGDID

Le système de cotation s'inscrit dans le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID) qui définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information des demandeurs, **en fonction des réalités locales, des offres disponibles et des besoins en logements sociaux, à partir des orientations décidées par la CIL**, en matière d'objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs à l'échelle du territoire à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux.

**Le PPGDID prévoit ainsi un système de qualification de l'offre de logements sociaux du territoire** afin d'établir une segmentation du parc qui définit la capacité d'accueil des différentes catégories de demandeurs, dont les publics prioritaires, qui pourra servir de support pour la fixation d'objectifs territorialisés et éclairer les actions à mener pour requalifier le parc, adapter les politiques de loyer, notamment.

### Concernant les demandeurs de logement social, le plan doit notamment préciser :

- les modalités d'enregistrement de la demande et la répartition des guichets enregistreurs ;
- le fonctionnement du dispositif de gestion partagée de la demande qui permet de mettre en commun entre les acteurs locaux les informations relatives aux demandes de logement social et à leurs événements ;
- l'estimation du délai d'attente moyen par typologie de logement et par secteur géographique pour obtenir un logement social ;
- les règles d'information du demandeur sur le traitement et l'avancement de sa demande ;
- l'organisation du ou des services d'information et d'accueil du demandeur (SIAD) mis en place dans le territoire ;
- les modalités d'examen des demandeurs qui justifient un examen particulier ;
- les conditions de mobilisation des dispositifs d'accompagnement social favorisant l'accès et le maintien dans le logement ;
- les moyens permettant de favoriser les mutations internes au sein du parc ;
- l'éventuel dispositif de location voulue ;
- les indicateurs permettant d'estimer le délai d'attente moyen par typologie de logement et par secteur géographique pour l'attribution d'un logement locatif social ;
- **le système de cotation de la demande.**

## 4 ◦ Le système de cotation

**Le système de cotation est un outil d'aide à la décision.**

→ Il ne doit pas introduire une procédure de désignation automatique des candidats ou d'attribution des logements.

Il doit éclairer les décideurs, au stade de la désignation de candidats par les réservataires, ou de l'examen par la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (Caleol) en tenant compte des objectifs d'attribution au bénéfice des publics prioritaires, mais également de la mixité sociale, au regard notamment de la connaissance du parc et de son occupation, ainsi que des dynamiques locales.

→ Il doit s'appuyer sur les informations qui figurent dans le dispositif de gestion partagée de la demande de logement social.

**Le système de cotation doit s'appliquer de manière uniforme à l'ensemble des demandes sur le territoire concerné, quelle que soit la qualité du demandeur et quel que soit le réservataire (État, collectivités, Action Logement Services, etc.).**

→ Il doit être compatible avec les orientations des conférences intercommunales du logement (CIL) qui peuvent définir des priorités locales, dans le respect des priorités qui découlent directement de l'application de l'article L. 441-1 du CCH, à savoir que les personnes reconnues prioritaires au titre du droit au logement opposable (DALO) et les autres publics définis à cet article doivent se voir proposer un logement en priorité.

## 5 ◦ L'élaboration du système de cotation

**La procédure d'adoption de la cotation est liée à celle du PPGDID.**

La procédure d'adoption du PPGDID est engagée par une délibération de l'EPCI qui fixe les modalités d'association des communes membres et des bailleurs sociaux à son élaboration. Dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la délibération, le préfet (de département, ou de région en Île-de-France) porte à la connaissance de l'EPCI les objectifs à prendre en compte sur son territoire

### La transparence au cœur du dispositif

Le système de cotation doit être transparent pour le demandeur qui est informé des critères de cotation, des modalités de pondération et de la cotation de sa demande (qui peut prendre une valeur chiffrée ou « note »). Le demandeur doit également être en mesure d'apprécier le positionnement de sa demande ainsi que le délai d'attente moyen constaté par rapport aux demandes analogues. Il s'agit pour le demandeur d'être informé de la meilleure note, de la plus faible et de la médiane, ainsi que du délai d'attente moyen constaté l'année précédente en fonction de la typologie de logement demandée (T1, T2, T3... et PLAI/PLUS/PLS) sur chaque EPCI où le demandeur a fait une demande.

Il doit être informé du caractère prioritaire ou non de sa demande, sous réserve de vérification de sa situation lors de l'instruction. Enfin, le demandeur doit avoir connaissance des cas dans lesquels le refus d'un logement adapté à ses besoins et à ses capacités a des effets sur la cotation de sa demande et ses conséquences (par exemple, dépriorisation temporaire ou retrait de points pour une durée raisonnable). Le système de cotation doit être évalué autant que de besoin afin de mesurer sa contribution à l'atteinte des objectifs légaux et locaux en matière d'attributions.

en matière de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs de LLS.

Lorsque le PPGDID existe déjà mais qu'il ne précise pas les modalités de cotation de la demande, une nouvelle délibération de l'EPCI n'est pas nécessaire pour lancer la procédure. La transmission du « porter à connaissance » (PAC) par le préfet constituera l'élément déclencheur. Bien évidemment, rien n'interdit à l'EPCI de prendre une délibération pour lancer la procédure.

Dans ces conditions, si l'EPCI décide de délibérer, l'État est alors tenu par les délais réglementaires pour produire le PAC.

Le représentant des organismes de logement social associé à l'élaboration du PPGDID est désigné par le président de l'EPCI sur proposition des bailleurs sociaux présents sur le territoire. Les bailleurs et, le cas échéant, les communes membres de l'EPCI communiquent à l'EPCI les informations nécessaires à l'élaboration du plan et, le cas échéant, toute proposition sur le contenu, notamment sur la cotation.

Le projet de plan avec le système de cotation est soumis à l'avis des communes membres de l'EPCI, de la CIL ou, en l'absence de CIL, à chacun de ses membres de droit (cf. art. L441-1-5, 1<sup>er</sup> alinéa qui fixe la liste des membres de la CIL). Si l'avis n'a pas été rendu dans un délai de deux mois, il est réputé favorable.

L'EPCI adopte le PPGDID comportant le modèle de cotation par délibération. Une fois que le préfet a demandé des modifications motivées pour répondre aux objectifs qu'il avait fixés dans le PAC (R. 441-2-11 du CCH), l'EPCI adopte le plan modifié pour tenir compte de ces demandes.

**Comme le prévoit le L. 441-2-8, le PPGDID est révisé dans les mêmes conditions. Tel est le cas lorsqu'il s'agit d'introduire ou de modifier un système de cotation.**

Si la mise en œuvre du système de cotation incombe à l'intercommunalité, les acteurs et partenaires sont étroitement associés à son élaboration : les communes membres, les bailleurs sociaux et Action Logement Services, mais également l'ensemble des réservataires de logements des bailleurs sociaux présentés sur le territoire, les agences départementales d'information sur le logement (Adil), les agences d'urbanisme, les représentants locaux des associations de locataires siégeant à la Commission nationale de concertation et les représentants locaux des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

La participation de tous ces acteurs du logement permettra, sur la base de diagnostics partagés (occupation du parc et état de la demande), d'aboutir à un système de cotation partagé par tous.

## 6 Les critères de cotation et leur pondération

### Comment les critères du service national de cotation sont-ils élaborés ?

Le SNE développe un « module cotation » qui procédera au calcul de la cotation après pondération de chacun d'eux par l'EPCI. Il propose 64 critères dont 10 qui peuvent être des critères définis localement. Ces critères sont issus d'une analyse des systèmes de cotation en vigueur et des travaux sur la mise à jour du formulaire de la demande de logement social. Les territoires déjà dotés d'un système de cotation devront l'adapter afin de le mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires.

### Les EPCI peuvent-ils développer leur propre système de cotation ?

Oui. Certains EPCI pourront faire le choix de développer leur propre module de cotation, notamment dans les départements dans lesquels la demande de logement social est enregistrée dans un système particulier de traitement automatisé (SPTA) ou un service privatif agréé.

Le système de cotation choisi pourra contenir d'autres critères, en plus de ceux qui permettront de qualifier la demande prioritaire définie par la loi (Dalo en premier lieu, et catégories de publics définies à l'article L. 441-1 du CCH). Seront évidemment exclus les critères qui pourraient présenter un caractère discriminatoire. Les SPTA et systèmes privatifs seront configurés pour permettre la communication de la cotation de chaque demande au SNE.

### POUR ALLER PLUS LOIN

#### Retrouvez-nous sur le site de la réforme des attributions :

<http://extranet.reformedesattributions.logement.gouv.fr>

Identifiant : reformedesattributions

MDP : extr@net

Une FAQ sur la cotation et une présentation des critères prévus par le SNE sont accessibles à la rubrique FAQ.

#### Et sur le site des professionnels du SNE :

<http://sne.info.application.logement.gouv.fr/faq-r200.html>