



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction Régionale et Interdépartementale  
de l'Hébergement et du logement

REFORME DES  
ATTRIBUTIONS

# Socle régional de cotation de la demande

Approuvé par le CRHH le 11 mai 2021



# Un socle régional pour accompagner les réflexions à l'échelle des territoires

Le système de cotation relève de la responsabilité des Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et des Établissements publics territoriaux (EPT), chefs de file de la politique des attributions. Il s'inscrit au sein du plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID), élaboré par les EPCI et EPT. Cet outil d'aide à la décision s'applique de manière uniforme à l'ensemble des demandes de logements locatifs sociaux, concerne tous les réservataires et remplace les éventuels systèmes préexistants.

La généralisation de la cotation s'inscrit dans le cadre plus large de la réforme des attributions dont le volet essentiel est la mise en place d'une gouvernance intercommunale sur les politiques d'attributions de logements, à travers les conférences intercommunales du logement (CIL), les documents d'orientations et les conventions intercommunales d'attribution (CIA). L'élaboration du plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID) doit entrer en cohérence avec les travaux conduits en CIL.

S'agissant de l'Île-de-France, le décret n° 2019-1378 du 17 décembre 2019 prévoit que le préfet de région peut consulter le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) sur des critères susceptibles d'être communs.

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, adopté le 20 décembre 2017, recommande « la mise en place d'un système "socle" de cotation partagée de la demande à l'échelle régionale ».

Le présent socle régional de cotation vise à accompagner les réflexions à l'échelle de chacun des territoires et en particulier les 39 EPCI/EPT franciliens pour lesquels la mise en place d'un tel système intercommunal de cotation est obligatoire. En Île-de-France, la Ville de Paris est également concernée : pour des raisons de lisibilité du document, l'utilisation du terme EPCI/EPT doit être compris comme incluant la Ville de Paris.

Il s'inscrit en complémentarité du « porter à connaissance », transmis par le préfet de département aux EPCI/EPT ayant délibéré sur le lancement de l'élaboration de leur Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID), document-support du système intercommunal de cotation.

Il est valable quelle que soit la modalité de mise en œuvre technique choisie par l'EPCI/EPT (utilisation du module cotation intégré au SNE ou développement de son propre outil de cotation interfacé avec le SNE).

Ce socle s'articule autour de trois axes :

- Aider à la décision pour faciliter la réalisation des objectifs d'attribution
- Prioriser les demandes en s'appuyant sur des critères transparents, adossés au cadre légal et réglementaire
- Informer les demandeurs et contribuer à les rendre acteurs dans leurs démarches

Tout au long de ce document, un code couleur est appliqué :

## **Rappels législatifs et réglementaires**

*Ces éléments présentent le cadre légal de l'élaboration des systèmes intercommunaux de cotation.*

## **Lignes directrices et préconisations**

*Ces éléments visent à garantir la cohérence régionale des systèmes intercommunaux de cotation. Les services de l'État veilleront à leur bonne prise en compte.*

## **Conseils et recommandations**

*Ces éléments n'ont pas de valeur contraignante mais visent à aider les EPCI/EPT dans l'élaboration et la mise en œuvre de leur système de cotation.*

# 01

## Aider à la décision pour faciliter la réalisation des objectifs d'attribution

Le système intercommunal de cotation est un outil d'aide à la décision et ne crée pas une automatisation du rapprochement de la vacance de logement avec le vivier des demandeurs. Néanmoins, il vise à aiguiller l'ensemble des réservataires et des bailleurs dans le processus d'attribution des logements sociaux.

La cotation n'est pas opposable : elle ne crée pas de voie juridique nouvelle pour permettre à un demandeur dont la demande bénéficie d'un plus grand nombre de points de contester sa non sélection sur un logement donné. De même, la cotation de la demande ne minore pas le rôle des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements (CALEOL) et ne change rien aux voies juridiques existantes pour contester les décisions émises par celles-ci.

Si les réservataires sont tous concernés par ce système intercommunal de cotation, tous les demandeurs ne sont pas nécessairement éligibles à tous les contingents. Par exemple, un réservataire employeur utilisera le système de cotation pour prioriser les seules demandes dont il a la charge.

Le système intercommunal de cotation doit être compatible avec les orientations adoptées par la CIL et leurs déclinaisons au sein des CIA.

Deux exemples :

- Si dans un document cadre, une orientation vise à favoriser l'accès des jeunes ménages au parc social, le système intercommunal de cotation pourra valoriser ces situations en attribuant des points aux demandes dont la somme de l'âge de ses co-titulaires est inférieure à 55 ;
- Si dans une CIA, des règles prévoient de privilégier l'accès au logement des ménages du premier quartile dans telle résidence, un réservataire pourra, sur cette résidence, faire le choix de désigner au bailleur un ménage du premier quartile dont la demande serait moins bien cotée que celle d'un autre ménage.

Cette compatibilité doit conduire les EPCI/EPT à présenter aux demandeurs, de manière claire et synthétique, les grands principes de leur document cadre relatif aux orientations d'attribution (DCOA) et/ou de leur CIA.

L'aide à la décision consiste à éclairer les décideurs, au stade de la désignation de candidats par les réservataires ou de l'examen par la CALEOL du bailleur, 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.

Le concept d'aide à la décision n'est pas toujours bien compris par le grand public ou par ceux qui le conseillent dans ses démarches. Le PPGDID devra veiller à définir des modalités adaptées de communication sur la cotation, permettant le rappel de la définition de ce concept et son illustration par des exemples simples.

Dans le cadre de la préparation de leur système de cotation, la réalisation d'une analyse de la demande exprimée sur le territoire est nécessaire. L'élaboration de projections doit aussi permettre de bien calibrer les critères retenus et leurs pondérations. Les EPCI/EPT peuvent s'appuyer sur :

- le socle de données publié par la DRIHL : <http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/socle-de-donnees-acces-au-logement-et-prevention-r114.html>
- l'atlas cartographique de l'occupation du parc social mis en ligne par le GIP SNE : <https://cartographie.gip-sne.fr/#/accueil>
- les portraits de territoire publiés par l'AORIF : <https://www.aorif.org/ressource/portraits-de-territoire-2020-region-departements-intercommunalites/>
- des extractions des demandes anonymisées sur leur territoire (sur demande auprès des services de l'État)

L'EPCI/EPT peut prévoir un système de cotation spécifique aux demandes de mutation des locataires du parc social. Les demandes de ces demandeurs sont alors cotées à partir d'une pondération spécifique. A défaut, le système de cotation classique est utilisé par l'ensemble des acteurs de la chaîne des attributions, y compris les organismes de logements sociaux, pour prioriser les demandes de mutations.

La mise en œuvre de ce système spécifique aux demandes de mutation peut être prévue de manière différée, après une phase de lancement et d'observation des effets d'un système de cotation unifié.

En application de l'article R.441-2-10 modifié par le décret n°2019-1378 du 17 décembre 2019, le PPGDID doit définir les modalités spécifiques pour l'évaluation du système de cotation.

Dans une phase de lancement de la cotation dans la plupart des EPCI/EPT concernés en Île-de-France, l'évaluation devra être annuelle pendant les 2 premières années afin de mesurer la contribution du système de cotation à l'atteinte des objectifs légaux et locaux en matière d'attributions.

## 02

# Prioriser les demandes en s'appuyant sur des critères transparents, adossés au cadre légal et réglementaire

Le système de cotation doit être cohérent avec la définition législative des publics prioritaires dont, en premier lieu, les ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO. A ce titre, le dispositif mis en œuvre doit conduire à faire ressortir les publics prioritaires avec une cotation élevée.

Ainsi, les systèmes intercommunaux de cotation devront prévoir une pondération non nulle des situations qui correspondent aux priorités mentionnées à l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ces priorités se traduisent par les situations et correspondances dans le formulaire Cerfa V4 ci-dessous :

| Situation  | Correspondance Cerfa V4 de la demande de logement social  |
|--|---|
| Reconnu prioritaire au titre du DALO   | Hors Cerfa mais champ du SNE  |
| Appartenant au 1er quartile de ressources  | Hors Cerfa (plafond défini par décret) mais lié aux champs des ressources   |
| En situation de handicap, ou ayant à sa charge une personne en situation de handicap | Nombre d'annexes<br>ou E25 ; E26 ; E27 ; E28 ; E29 ; E30 ; E31 ;<br>E32 ; E33 ; F34                                 |
| Ayant vécu une période de chômage de longue durée                                    | D9 ou D19   |
| Logé en appartement de coordination thérapeutique                                    | F13   |
| Logement sur-occupé avec au moins un mineur  | Présence d'un mineur + F21 ; F22 ; F23 ;<br>F24 ; F25<br>+ F26 ; F27 (nombre de pièce) et/ou F28 ;<br>F29 (surface) |
| Logement non décent avec au moins un mineur  | Présence d'un mineur + F31  |
| Logement indigne   | F32   |
| En procédure d'expulsion sans relogement   | F42 + éventuellement F43 ou F44   |
| Violences au sein du couple ou menace de mariage forcé                               | F45   |
| Dépourvu de logement et d'hébergement  | F17 ; F18 ; F19 ; F20   |
| Hébergé par des tiers  | F9 ; F10  |
| Hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition    | F6 ; F7 ; F8 ; F11 ; F12 ; F15  |

Trois des situations prévues à l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ne sont pas affichées dans le formulaire Cerfa ou sur le portail grand public. La notice du Cerfa précise que le demandeur doit évoquer sa situation dans la zone « précisions complémentaires » pour permettre à un guichet de la cocher dans son outil.

Compte-tenu de leur caractère particulièrement sensible, les EPCI/EPT veilleront à définir, en lien avec les guichets enregistreurs de leur périmètre, un circuit adapté pour recueillir et traiter les informations relatives à ces situations :

#### Situation

Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords

Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle

Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme

Une attention particulière sera portée sur la pondération du critère « reconnu prioritaire au titre du DALO ».

Compte-tenu des enjeux franciliens de fluidité pour l'accès au logement des ménages hébergés en structure d'hébergement et dans une logique de « Logement d'abord », les systèmes intercommunaux de cotation devront particulièrement valoriser la situation des demandeurs hébergés en structure d'hébergement (hôtel, CHU, CHRS), logés à titre provisoire (résidence sociale, dispositifs Louez Solidaire ou Solibail, logements temporaires), ou sans-abri.

Compte-tenu de l'enjeu du relogement des ménages concernés par des opérations de renouvellement ou de requalification des copropriétés dégradées, les EPCI/EPT franciliens devront intégrer dans leur système de cotation le critère suivant :

| Situation  | Correspondance Cerfa V4 de la demande de logement social |
|--|--|
| A reloger dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées définie aux articles L.741-1 et L.741-2 du CCH | F38 et/ou Hors Cerfa                                     |

La cotation de ces situations doit contribuer à l'atteinte des objectifs définis territorialement au sein des chartes de relogement et à valoriser la situation des ménages concernés par une démolition sans que cette dernière soit nécessairement pilotée dans le cadre du NPNRU.

Dans un objectif de diversification des profils des ménages accédant au parc social, les EPCI/EPT sont libres de faire le choix de pondérer des critères complémentaires, notamment pour refléter d'autres situations faisant l'objet d'une attention locale, définies le cas échéant dans leur DCOA et CIA. Les EPCI/EPT peuvent également valoriser « l'attachement au territoire » en bonifiant les demandes émanant de personnes vivant ou travaillant dans leur périmètre. Les EPCI/EPT peuvent aussi choisir d'attribuer des points aux demandes des ménages labellisés par une commission du type ACD ou PDALHPD.

La pondération de ces critères ne devra pas conduire au contournement de la priorisation inscrite à l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Certains critères, obligatoires ou facultatifs, peuvent être calculés automatiquement à partir des informations fournies par le demandeur dans le formulaire Cerfa de la demande de logement social. D'autres, en revanche, devront être validés manuellement par les guichets enregistreurs.

Dans le cadre de l'élaboration de son PPGDID, les EPCI/EPT sont invités à mesurer la capacité des guichets de leur territoire à procéder aux validations manuelles des critères facultatifs non automatisables, afin d'en prévoir un nombre adapté dans leur système de cotation. Dans une

phase de mise en œuvre de la cotation, il pourra être prudent de se limiter aux critères facultatifs automatisables.

Les critères non automatisables devront faire l'objet d'une définition très claire pour éviter des disparités d'appréciation entre les guichets du territoire. Les ménages sont en droit de contester le fait de ne pas se voir attribuer les points auxquels ils pourraient prétendre du fait de leur situation.

Le projet de plan est transmis au représentant de l'État dans la région, qui peut demander, dans le délai de deux mois suivant sa saisine, des modifications pour répondre aux objectifs qu'il avait fixés à ce plan. Le plan ne peut être adopté si ces demandes ne sont pas satisfaites.

## 03

# Informer les demandeurs et contribuer à les rendre acteurs dans leurs démarches

Le système intercommunal de cotation doit permettre au demandeur 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.

Quelle que soit la modalité de cotation choisie par l'EPCI/EPT (utilisation du module cotation du SNE ou développement d'un outil en propre), le portail grand public de la demande de logement social donnera accès à ces indicateurs.

La publication des données pourra induire des questions ou des remarques des demandeurs. Les agents des guichets enregistreurs devront être sensibilisés sur la signification de ces chiffres.

En Île de France, depuis la création du portail grand public, de plus en plus de ménages déposent leur première demande sans l'intermédiaire d'un guichet physique.

En 2020, sur les 267 597 demandes créées par des guichets, la répartition était la suivante :

| Type du guichet enregistreur de la création | Nombre de demandes créées | % de création |
|---|---------------------------|---------------|
| Portail Grand Public                        | 130 491                   | 48,7 %        |
| Bailleurs                                   | 20 934                    | 7,8 %         |
| Collectivités                               | 92 937                    | 34,7 %        |
| Action Logement                             | 23 218                    | 8,7 %         |
| Autres (dont État)                          | 17                        | 0,0 %         |
| <b>Somme</b>                                | <b>267 597</b>            |               |

En 2019, sur les 290 143 demandes créées par des guichets, la répartition était la suivante :

| Type du guichet enregistreur de la création | Nombre de demandes créées | % de création |
|---|---------------------------|---------------|
| Portail Grand Public                        | 116 461                   | 39,6 %        |
| Bailleurs                                   | 8 429                     | 8,3 %         |
| Collectivités                               | 140 822                   | 47,9 %        |
| Action Logement                             | 24 419                    | 8,3 %         |
| Autres (dont État)                          | 12                        | 0,0 %         |
| <b>Somme</b>                                | <b>290 143</b>            |               |

Au moment du dépôt ou du renouvellement d'une demande de logement social sur le portail grand public, le demandeur sera informé que la prise en compte de certains critères de cotation nécessite une validation d'un guichet physique.

Afin de maximiser les chances de succès lors de l'examen d'une candidature par une CALEOL, il existe un enjeu fort à fiabiliser la demande exprimée dans le SNE. Pour cela, les EPCI/EPT devront prévoir de bonifier le fait de fournir une pièce justificative récente à l'appui de tel ou tel critère.

L'EPCI/EPT qui le souhaite pourra différer l'entrée en vigueur de cette bonification d'un an après la mise en œuvre de la cotation sur son territoire pour permettre la formation des agents des guichets enregistreurs et des travailleurs sociaux accompagnant les ménages les plus en difficulté dans leurs démarches administratives.

Cette qualification de la demande s'appuie sur la liste des pièces justificatives annexée à l'arrêté ministériel du 22 décembre 2020 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social consultable à l'adresse suivante :

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000042742659/2021-02-01>

Pour veiller à l'inclusion numérique de l'ensemble des demandeurs, en particulier des plus fragiles, les EPCI/EPT peuvent faire appel à plusieurs dispositifs dont :

- Des aides du plan de relance, notamment dans le cadre du fonds « Transformation numérique des collectivités territoriales » doté de 88 millions d'euros jusqu'à 2022 : <https://france-relance.transformation.gouv.fr/fonds-collectivites>
- D'autres aides recensées sur <https://aides-territoires.beta.gouv.fr/> dont par exemple celle pilotée par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires qui vise au recrutement de médiateurs numériques : <https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/32ff-recruter-et-accueillir-des-conseillers-numeri/>
- Un appel à manifestation d'intérêt lancé par la Banque des territoires pour créer des têtes de réseau local en faveur de l'inclusion et de la médiation numérique : <https://www.banquedesterritoires.fr/appel-manifestation-dinteret-hubs-pour-un-numerique-inclusif>
- Pour les EPT de la Métropole du Grand Paris, les actions du Schéma Métropolitain d'Aménagement Numérique dont le Pass Numérique, un chèque papier, sur le modèle des titres-restaurants, donnant accès à des services d'accompagnement numérique dans des lieux labellisés : <https://metropolegrandparis.fr/fr/pass-numerique>
- D'outils pour sensibiliser les agents d'accueil à l'accompagnement des personnes éloignées de l'informatique : <https://kit-inclusion.societenumerique.gouv.fr/>

Il est possible de prévoir une minoration de la cotation (via des pondérations négatives) du demandeur déclarant de fausses informations dans le but manifeste de maximiser la cotation de sa demande, ou en cas de refus illégitime d'une proposition adaptée de logement.

Les EPCI/EPT souhaitant mettre en œuvre ce dispositif devront veiller à prévoir au sein de leur PPGDID une phase contradictoire, une procédure de recours amiable et une durée maximale de pénalisation du demandeur. Les EPCI/EPT veilleront à indiquer des exemples de refus illégitimes. Un bilan des minorations de la cotation devra être présenté annuellement en CIL pendant les 2 premières années de mise en œuvre, avant de prévoir éventuellement une fréquence différente.





**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*