



## La cotation dans le parc social

*RéEL (Réseau national Egalité et Logement) est né à l'initiative d'associations œuvrant dans le champ du logement et de la lutte contre les discriminations<sup>1</sup>. Nos objectifs sont de développer l'information des acteurs de terrain et du public en matière de lutte contre les discriminations dans l'accès au logement. Le travail opérationnel et la confrontation à des cas concrets sont la première source de notre expertise.*

*Dans un objectif de pédagogie, RéEL a souhaité produire une note de synthèse sur la question de la cotation de la demande de logement social. Nous souhaitons ainsi apporter un éclairage et nourrir la réflexion sur le sujet. Cette note a été élaborée à la hauteur de nos moyens et surtout avec le peu de données accessibles. Car si la cotation se veut porteuse de transparence, les informations sur sa mise en place, ses modalités de fonctionnement ne sont pas toujours publiques ni publiées. La récolte des informations a donc été un premier travail en soi.*

*Au regard de nos actions de prévention des discriminations dans l'accès au logement, il nous semblait essentiel de participer à la réflexion sur la mise en place de la cotation, outil d'aide à la sélection ayant vocation à se développer et devant permettre de renforcer l'équité et l'égalité de traitement entre les demandeurs de logement social.*

---

<sup>1</sup> Le Réseau national Egalité Logement (RéEL) regroupe des associations engagées dans la lutte contre les discriminations dans le domaine du logement, entre autres : Association d'Aide au Logement des Jeunes (AIOJ, Villeurbanne, 69) ; Association Villeurbannaise pour le Droit au Logement (AVDL, Villeurbanne, 69) ; Association Habiter Enfin ! (Montpellier, 34) ; CLLAJ de l'Est Lyonnais / Logement & Jeunes (St Priest, 69) ; Espace Solidarité Habitat – Agence Ile de France – Fondation Abbé Pierre (Paris, 75)

## **Introduction**

L'attribution des logements sociaux fait l'objet de nombreux fantasmes et cristallise des frustrations. Les sentiments d'opacité et de subjectivité sont clairement partagés par la plupart des demandeurs de logement social, qui sont nombreux à souhaiter des informations plus claires et précises, notamment sur les délais d'attente. Ainsi, 42% des demandeurs jugent les règles d'attribution peu claires, et 45% les considèrent comme relativement injustes<sup>2</sup>.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur), votée et adoptée le 22 février 2014, prévoit une réforme du système d'attributions des logements sociaux, pour garantir plus de transparence et d'équité. La cotation des demandes est un système d'aide à l'attribution qui présente un intérêt dans la lutte contre les discriminations. Telle qu'elle est pensée et présentée, elle garantit l'égalité de traitement pour tous les dossiers en assurant l'application des mêmes règles pour tous les candidats dans l'attribution des logements sociaux. La cotation de la demande permettrait une instruction plus rationnelle et transparente des dossiers par la mise en place d'une hiérarchisation des demandes sur la base de critères objectifs, réduisant la part d'appréciation subjective.

**Une définition de la cotation de la demande de logement social** nous semble un prérequis indispensable pour amorcer la réflexion. A la lumière de données historiques, nous donnerons des **éléments factuels sur son intérêt**. Dans un troisième temps, nous mettrons en exergue des **points de vigilance et limites de ce système**. Enfin, trois expériences de cotation existantes<sup>3</sup>, ainsi que le détail des critères utilisés, illustreront notre présentation et la diversité des grilles existantes.

---

<sup>2</sup> Etude sur l'attribution des logements sociaux, LH2 / Ministère de l'Egalité des territoires et du Logement, Janvier 2013/21

<sup>3</sup> Rennes Métropole, SACVL et Ville de Paris

## 1. Qu'est-ce que la cotation de la demande de logement social ?

- Contexte

La question de la cotation de la demande dans l'attribution de logement social est d'autant plus importante que le territoire concerné connaît un volume élevé de demandeurs et une pénurie de logements adaptés. Le système des attributions actuel est souvent source de méfiance et son opacité suscite tous les fantasmes, réels ou supposés (payer pour accéder à un logement, s'encarter dans un parti, etc...). A titre d'exemple, à Paris, le passage d'un fichier de dizaines de milliers de demandeurs à 5 dossiers soumis à une Commission d'Attribution Logement (CAL) peut susciter des interrogations légitimes : comment se fait le choix ? Qui le fait ? Sur quels critères ? Quels sont les moyens de contrôler ce choix ? La phase du rapprochement de l'offre et de la demande est un peu la boîte noire du système d'attribution.

- Définition

**La cotation des demandes, appelée aussi « scoring », est un système qui permet de hiérarchiser les demandes de logements sociaux en attribuant des points selon des critères prédéfinis et priorisés.**

Quand un logement se libère, ses critères (typologie, coût, localisation) sont mis en parallèle avec les dossiers des demandeurs qui correspondent. La première sélection est ainsi faite automatiquement, classant les demandes en fonction de leur nombre de points. Elle permet de gagner en temps et en transparence.

Dans une seconde étape, un nombre restreint de dossiers<sup>4</sup> est choisi et présenté à la CAL qui garde sa souveraineté. Il ne s'agit donc pas d'attribuer automatiquement des logements et de laisser faire l'informatique. Par contre, le processus en amont aura permis de lui présenter les dossiers prioritaires, d'après les critères retenus par la grille de cotation.

**La définition des critères est donc un enjeu essentiel puisque c'est ce qui garantira un traitement égalitaire et transparent.** Les conditions dans lesquelles s'élaborent le système de cotation doit faire l'objet d'une attention particulière.

- 1954-2014 : des origines de la cotation à la loi Alur

La recherche d'un système d'attribution des logements pertinent est une question qui se pose depuis de nombreuses années. En France, c'est dès le 27 mars 1954 qu'un décret instaure le système de cotation, permettant le classement en fonction de la situation des ménages, la composition familiale, et l'antériorité de la demande de logement. Pourtant, ce décret est abrogé

---

<sup>4</sup> La réglementation actuelle prévoit que, sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, la CAL examine au moins trois demandes pour un même logement.

l'année suivante, les bailleurs se plaignant d'un système « incompatible avec leur autonomie de gestion » : « Le social, l'humain, dirent-ils en substance, ne se met pas en équation ; chaque situation comporte des éléments impondérables et parfois secrets ; par exemple, plusieurs familles dans des conditions de logement aussi défectueuses à tous les points de vue envisagés par le système, et méritant donc la même note, peuvent être, en réalité, dans des situations très différentes : dans un cas, la mère parfaitement équilibrée, bonne ménagère, et bien ordonnée, saura maintenir une vie familiale relativement acceptable ; dans l'autre, la mère, au contraire, ne sera pas à la mesure de sa tâche et sera au bord de la dépression nerveuse ; dans un autre cas encore l'exigüité du logement aura conduit la famille au bord de la dissolution. L'ordre de priorité de ces familles ne saurait donc être le même, comme le voudrait le système de notation ». Et encore « de même que l'on fait confiance à une assistante sociale pour l'attribution de secours à une famille dans le besoin, sans lui fixer de barème impératif, de même mes responsables HLM ne doivent pas être tenus à un système de notation conçu par des bureaucrates impénitents.<sup>5</sup> ».

Cette conception du processus d'attribution n'a malheureusement pas encore totalement disparu et illustre bien l'intérêt d'une plus grande objectivité.

Rennes, fait figure de précurseur dans sa politique d'attribution des logements sociaux. Souvent citée en exemple lorsqu'il est question de cotation de la demande, la ville a d'abord mis en place un fichier commun de la demande dès 1954. Le système de cotation a quant à lui vu le jour dès les années 2000.

Ces dix quinze dernières années, outre Rennes, plusieurs villes, agglomérations ou bailleurs sociaux ont également mis en place ce mode de fonctionnement : c'est le cas, notamment, de l'Opac de Villeurbanne<sup>6</sup>, de la SACVL<sup>7</sup>, de la mairie du 14<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, la mairie centrale de Paris, Suresnes...

Début 2013, lors des réunions de concertations sur la réforme de l'attribution des logements, une réflexion partagée sur la mise en place d'un système de cotation a émergé. La question de l'instauration d'une part des critères nationaux et d'une part de critères locaux a été évoquée. Dans ce cadre, le groupe de travail avait proposé qu'une partie des critères fixés au niveau national soit prépondérantes, l'autre partie relevant de discussions locales. Le comité des Sages, qui a rendu une synthèse des groupes de travail, a proposé l'inverse. Quant à l'USH, elle s'est positionnée en proposant que les acteurs de l'attribution soient légitimes pour fixer des « priorités locales, complémentaires de celles affichées par les textes et induites par le formulaire national de la demande. »

---

<sup>5</sup> Cité dans *Concertation sur les attributions de logements sociaux* –Ministère de l'Egalité, des territoires et du logement, Janvier Mars 2013 – Fiche thématique n°2

<sup>6</sup> Devenu entretemps Est Métropole Habitat

<sup>7</sup> Société Anonyme de Construction de la Ville de Lyon

Au final, en 2014, la loi ALUR permet seulement la mise en place d'expérimentation en matière de système de cotation<sup>8</sup>, une généralisation de la cotation sur tous les territoires étant remise à plus tard.

## **2. Intérêts et limites du système de la cotation de la demande de logement social**

- Bienfaits attendus pour le demandeur de logement social et le bailleur

### ➤ Equité

L'attribution d'un logement procède nécessairement de la sélection d'un candidat, en particulier lorsque la demande dépasse de loin l'offre locative. Cependant, les préjugés et les appréciations négatives à l'égard de certaines catégories de la population peuvent engendrer des inégalités de traitement, voire des discriminations, dans l'accès au logement social. Celles-ci résultent de deux types de processus :

- Les demandes de certaines catégories sociales, jugées « à risque » ou « sur-représentées», peuvent faire l'objet de refus, ou d'ajournement en commission d'attribution ;
- Ces dossiers ne sont parfois même pas présentés en commission d'attribution, le réservataire ayant intériorisé les critères d'attribution pris en compte dans ce cadre.

Il est utile de rappeler que seuls deux critères réglementaires conduisent nécessairement à l'irrecevabilité d'une candidature lorsqu'ils ne sont pas remplis : **le respect des plafonds de ressources ; la régularité du titre de séjour pour les étrangers**. C'est lorsque la demande est refusée pour d'autres motifs (solvabilité, lien avec la commune, mixité sociale,...) que se pose la question de la légalité de la décision de la commission d'attribution.

Le rapprochement automatisé de l'offre et de la demande de logement social assure donc l'objectivité du processus d'attribution pour les demandeurs jusqu'à la commission. Tous les candidats se voient attribuer ou non un logement en fonction de la même grille de cotation, en respectant un processus identique pour tous les dossiers. Chaque candidat se voit attribuer un nombre de points en fonction de sa situation et non pas sur des critères injustifiés, du domaine du ressenti ou discriminants.

**La cotation :**  
**Permet un processus objectif de sélection des dossiers traités en CAL**  
**Offre un traitement similaire et équitable à l'ensemble des dossiers**

### ➤ Transparence

L'opacité est un facteur qui multiplie les risques de discrimination dans l'accès au logement social. Le faible niveau d'information qui est délivré au demandeur sur les conditions de

---

<sup>8</sup> « Si l'établissement public de coopération intercommunale à l'origine du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs a initié ou souhaite initier un système de cotation de la demande liée à un système de qualification de l'offre de logements, dans le respect de l'article L. 441-1, son principe et ses modalités doivent être expressément mentionnés dans le plan mentionné au présent article et lié au dispositif de gestion de la demande mentionné à l'article L. 441-2-7.

traitement et de suivi de son dossier, l'incompréhension du système, ne peuvent qu'alimenter les soupçons de discrimination et d'injustice. Le système de cotation des demandes assure une meilleure transparence des processus d'attribution et participe à diminuer le risque de discrimination.

La clarté et l'objectivité du système permet au bailleur de fournir des explications claires sur le processus d'attribution et de limiter les incompréhensions. Cela favorise les relations notamment avec les personnes en charge de l'accueil et de l'instruction des dossiers, particulièrement exposées à des comportements agressifs de la part des demandeurs confrontés à l'opacité du système.

Une plus grande transparence permet également au demandeur de logement d'être acteur de sa demande, de la modifier si nécessaire et au-delà d'un délai anormalement long, de saisir les instances de recours possibles.

**A noter :** le décret n° 2015-523, pris en application de la loi Alur, « *étend le droit à l'information du public et des demandeurs, en particulier sur les territoires où sont élaborés les plans partenariaux de gestion de la demande. Les demandeurs devront, à l'avenir, disposer d'informations concernant notamment les procédures et les critères de priorité applicables, ainsi que les caractéristiques et la localisation du parc social, les types de logement et les indicateurs permettant d'estimer le délai d'attente moyen. Ces dispositions entreront en vigueur le 31 décembre 2015<sup>9</sup>.* »

**La cotation :**

**Diminue le risque de discrimination**

**Diminue le sentiment d'injustice**

**Facilite la communication entre le demandeur et le bailleur**

- Limites

La faculté laissée à l'échelon local de mettre en place ou pas un système de cotation entraîne une inégalité de traitement entre les différents demandeurs à l'échelle du territoire national.

A l'échelle d'un même bassin de population, l'absence d'obligation pour l'ensemble des acteurs d'harmoniser leurs critères d'attribution peut créer des inégalités et renforcer l'absence de lisibilité du système ainsi que les difficultés de compréhension du demandeur.

---

<sup>9</sup> Editions Législatives, 19 mai 2015

### **3. Points de vigilance dans sa conception et mise en œuvre**

Comme tout outil, la pertinence et l'efficacité d'un système de cotation dépendra de qui le conçoit, avec quels objectifs et pour quel territoire. Il s'agira également de porter une attention à son évolution car un outil figé dans le temps peut vite devenir obsolète voire contre-productif. Enfin, un système de cotation n'est pas une fin en soi : il ne peut être qu'au service d'objectifs plus larges et surtout, articulé à d'autres mesures d'objectivation des étapes du processus de l'attribution du logement social.

Le Défenseur des droits, dans une décision de 2013<sup>10</sup>, souligne six points appelant à une vigilance particulière sur le système de cotation de la demande qui a été élaboré par la Direction du logement et de l'habitat de la ville de Paris :

- *Le lien avec la commune,*
- *Le traitement des refus d'une ou plusieurs propositions de logement par un demandeur,*
- *Les modalités d'appréciation de l'effort consenti par le demandeur,*
- *L'articulation entre les critères liés à l'emploi et les critères sociaux dans la grille agents de la ville,*
- *L'appréciation de la sous-occupation pour favoriser les mutations*
- *La qualification de l'offre*

Certaines de ses observations rejoignent nos préoccupations et peuvent être étendues à tous types de territoire.

- Une conception avec l'ensemble des partenaires

Dans la phase de conception de la grille, une concertation, la plus large possible devrait avoir lieu permettant de prendre en compte les attentes et les remarques de l'ensemble des acteurs de la chaîne d'attribution de logement, **y compris les principaux concernés à savoir les demandeurs de logement.**

S'il est nécessaire que l'ensemble des réservataires appliquent la grille de cotation élaborée, des éléments de pondération ou de dérogation doivent être prévus afin de prendre en compte leurs besoins spécifiques ou leurs particularités.

- Cohérence territoriale

Avant de mettre en œuvre un tel système, un prérequis a été identifié, celui de partager la connaissance et la gestion de la demande entre l'ensemble des acteurs impliqués sur le territoire couvert par l'organe de gouvernance intercommunal (bailleurs sociaux, Etat, collectivités territoriales et Action Logement), ce qui n'est pas le cas aujourd'hui sur tous les territoires.

Pour garantir l'effectivité du droit au logement et éviter toute forme d'arbitraire et de clientélisme, il apparaît nécessaire d'ordonner les demandeurs, puis de les sélectionner, à partir d'une grille de cotation de la demande transparente et partagée à l'échelle

---

<sup>10</sup> Décision n°MLD-2013-206 du 20 juin 2013

intercommunale, à l'image de celle utilisée par Rennes métropole (voir l'exemple de Rennes développé ci-après).

Il s'agit de décliner des règles objectives, lisibles et transparentes s'appliquant à l'ensemble des bailleurs et des réservataires, sous la responsabilité de l'organe de gouvernance intercommunal. Ce pré requis posé, des échanges peuvent avoir lieu sur la forme à donner au système de hiérarchisation de la demande, à partir de l'analyse des différentes grilles de cotation d'ores et déjà déclinées localement. Les grilles et le nombre de points attribués par situation sont établis avec les différents partenaires du logement social de la manière la plus objective possible.

**A noter :** deux décrets publiés le 12 mai 2015 (décret n°2015-522, n°2015-523) précisent :

- *D'une part, que « le cadre du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (...) doit être publié avant le 31 décembre 2015 ou, en Ile-de-France et dans la métropole d'Aix-Marseille-Provence, le 31 décembre 2016 ;*
- *D'autre part, la mise en œuvre, au niveau local, d'un dispositif de gestion partagée de la demande de logement entre notamment les bailleurs de logements sociaux, les réservataires et les services chargés de l'enregistrement des demandes »<sup>11</sup>.*

- D'un socle de critères national vers une co-construction locale

S'il est effectivement important d'adapter le système de cotation aux enjeux propres à chaque territoire, il faut faire attention à la construction de chacune de ces grilles, afin qu'elles restent équitables et justes. Comme le suggère un des groupes de travail ayant précédé le projet de loi Alur<sup>12</sup>, il pourrait être imaginé qu'un certain nombre de critères soient incontournables et fixés par le législateur.

Un barème « flottant » (nombre de points minimum et maximum à attribuer aux demandeurs) pourrait être envisagé afin que ces priorités nationales puissent s'adapter aux besoins locaux.

- Quelle échelle géographique pour l'élaboration d'une grille de cotation ?

Pour des raisons d'adaptation aux besoins et priorités, la mise en œuvre d'une grille de cotation devrait concerner non pas un bailleur social ou un réservataire, comme c'est actuellement le cas, mais un territoire, délimité par sa cohérence de gouvernance. Cela pousse donc à réfléchir à la mise en place d'un système de cotation sous l'égide d'une collectivité. Lorsqu'elles existent **les communautés de communes ou d'agglomération paraissent correspondre à l'échelon le plus pertinent** pour impulser et animer cette réflexion et sa mise en œuvre. Cela n'empêche d'ailleurs pas d'intégrer des critères propres à chaque commune, au vu de leurs spécificités, qui viendraient pondérer la cotation globale.

Concernant le critère spécifique du lien avec la commune, le Défenseur des Droits stipule<sup>13</sup> qu'il peut être pris en compte mais dans le strict respect du droit et des libertés fondamentales

---

<sup>11</sup> Editions législatives, 19 mai 2015

<sup>12</sup> « [Concertation sur les attributions de logements sociaux, Rapport des groupes de travail](#) », 22/05/13, Rapporteurs : N. Houard, H. Sainte Marie, Groupe de travail n°1 , Fiche 1.2 « Définir à l'échelle intercommunale un système de cotation de la demande transparent »

<sup>13</sup> Décision n°MLD-2013-206 du 20 juin 2013 du Défenseur des Droits



des concitoyens. Il convient donc que la pondération de ce critère n'entraîne pas directement l'exclusion des demandeurs domiciliés en dehors de la commune.

- Une grille explicitée et rendue publique

Les priorités retenues et le système de cotation doivent être explicités dans un document cadre de la politique d'attribution du territoire afin qu'il puisse être connu et compris par tous<sup>14</sup>.

Objet d'amélioration de la transparence et d'amélioration du lien avec les demandeurs de logement, les critères et leur priorisation doivent également être à la disposition du public<sup>15</sup>.

Pour les mêmes raisons qui permettraient de rendre plus clair le processus d'attente auprès des demandeurs de logement, celui-ci devrait avoir la possibilité d'être informé régulièrement du nombre de points qui lui a été attribué.

Pour éviter toute stratégie de contournement des critères priorisés par certains demandeurs de logement, la cotation de la demande doit prévoir un système de contrôle de vraisemblance des déclarations (par exemple, système de vérification aléatoire du fichier, surpondération en cas de présentation des justificatifs).

- Pouvoir l'évaluer et la faire évoluer régulièrement

Un système de cotation doit, pour être efficace, s'adapter dans le temps. Il ne peut être conçu comme étant figé ou fixé pour toujours dans ses critères de priorisation. En effet, ceux-ci doivent être adaptés aux besoins et priorités du moment en lien avec l'observation. La révision de la grille de cotation à intervalle régulier est donc indispensable pour rendre cet outil performant. En outre, sa révision régulière permet d'en faire l'évaluation et de vérifier que ses effets sur les ménages relogés sont conformes aux attentes initiales. Cela permet également de s'assurer qu'aucune catégorie n'est tenue à l'écart par la mise en œuvre de la grille de cotation. Il faudrait être attentif, par ailleurs, aux profils des demandeurs de logement qui, bien qu'ayant un nombre de points importants, ne sont pas logés, particulièrement en cas de délai anormalement long.

- Les refus de logement et conséquences

Une diminution du nombre de points ou un « gel » de la demande peuvent être envisagés en cas de refus de proposition adaptée par un ménage. Cependant, la mise en place d'un tel système

---

<sup>14</sup> Au moment de la parution de cette note, et à notre connaissance, il n'y a pas de document publié précisant de manière détaillée ces obligations, le décret n° 2015-524 du 12 mai 2015 se contentant de préciser que le « plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs » comporte, notamment, si l'EPCI a initié ou souhaite initier un système de location choisie, « son principe, les modalités de sa mise en place et de son évaluation ».

<sup>15</sup> Pour rappel, les bailleurs sociaux étant délégataire d'une mission de service public, ils sont assujettis aux mêmes règles que les administrations dans l'accès aux documents administratifs, ceux-ci étant communicables à toute personne qui en fait la demande en application de l'article 2 de la loi du 17 juillet 1978.

nécessiterait au préalable une réflexion et un consensus entre les différents acteurs pour définir ce qu'est un logement adapté et/ou un refus non légitime de la part d'un ménage.

Le Défenseur des Droits souligne que le demandeur doit être suffisamment informé sur les processus d'attribution, sur l'offre de logement social mais aussi sur la nécessaire adéquation entre sa demande/situation et le logement attribué. Il doit être également informé sur les conséquences en cas de refus de logement.

D'autre part, la possible expérimentation de la location choisie<sup>16</sup>, prévue par la loi Alur, pourrait permettre aux demandeurs de se positionner sur des logements dans lesquels ils aimeraient habiter et redevenir acteurs de leur demande. D'après les évaluations faites dans les autres pays l'utilisant, ce système ferait diminuer le nombre de refus.

- Cotation de la demande versus qualification de l'offre ?

En parallèle de la cotation pour l'attribution des logements, les bailleurs mettent également en place un système de cotation des immeubles. C'est-à-dire un recensement des populations afin de pouvoir équilibrer au mieux et « faire de la mixité sociale ». Le Défenseur des Droits<sup>17</sup> s'est prononcé pour appeler à la plus grande vigilance quant à la classification des locataires. En effet, seules les ressources peuvent être retenues pour faire une telle cotation. L'origine, la nationalité, la composition familiale ne doivent pas être prise en compte.

La cotation des immeubles, proposée par exemple par le rapport sur les modes et méthodes d'attribution de logements sociaux à Paris en juillet 2012, doit rapprocher l'offre et la demande en préservant l'équilibre de l'occupation sociale des immeubles. Cette démarche fait appel à des données personnelles pour garantir l'équilibre des immeubles. Elle doit être encadrée et surveillée afin de garantir sa conformité au principe de non-discrimination. Le gouvernement a donc chargé le mouvement HLM de « *cartographier les immeubles sociaux grâce à des indicateurs socio-économiques pour ensuite rééquilibrer l'occupation sociale de ces immeubles et éviter toute "ghettoïsation"*<sup>18</sup> ».

Le Défenseur des Droits rappelle que la finalité de « mixité sociale » poursuivie par la qualification de l'offre ne peut en aucun cas justifier les différences de traitement ou la prise en compte d'un critère prohibé par les dispositions relatives à la non-discrimination lors de l'attribution du logement.

Par ailleurs, un délégué interministériel à la mixité sociale dans l'habitat a été institué en mars 2015. Son rôle est de venir en appui aux préfets dans leurs objectifs « *d'assurer une répartition équilibrée des logements sociaux sur l'ensemble des territoires* ».

---

<sup>16</sup> Le « Choice based lettings » a été mis en place à la fin des années 1980 aux Pays Bas et dès le début des années 2000 en Angleterre. Dans ce système, les demandeurs se positionnent sur des logements sociaux vacants dont les annonces sont publiées en ligne. Une fois les demandeurs positionnés sur des logements, leur dossier sera étudié par l'intermédiaire d'une grille de cotation permettant de hiérarchiser les demandes. La demande bénéficiant du plus de points se verra attribuer le logement. Ce système de « location choisie » est inscrit dans la loi Alur, à titre facultatif et commence à être mis en place par la ville de Paris.

<sup>17</sup> Décision n°MLD-2013-206 du 20 juin 2013 du Défenseur des Droits

<sup>18</sup> Editions Législatives, 17 avril 2015.

## **4. Rennes, Paris et la SACVL : 3 expériences de cotation**

### Rennes Métropole : un système de cotation précurseur

#### **1. Origine et contexte de la mise en œuvre**

L'action s'inscrit dans un partenariat établi dès les années 60 pour mettre en place un fichier de la demande centralisé et ordonné à l'échelle de l'agglomération.

L'agglomération rennaise s'est également dotée d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) dès 1995. Les orientations et les règles de fonctionnement du dispositif d'accès au logement social à Rennes Métropole ont été définies dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Ce dispositif partenarial, mis en place à la suite de la Loi d'orientation de lutte contre l'exclusion de 1998, vise à concilier l'accueil des familles qui connaissent des difficultés économiques et sociales et la mixité sociale.

L'existence du PLH permet d'articuler les moyens mis en place pour répondre aux besoins de logements, notamment par la production d'offre de logements sociaux à la politique d'attribution définie dans le cadre de la CIL.

#### **2. Partenaires associés**

La CIL réunit les principaux acteurs du logement de l'agglomération : les 38 communes de l'agglomération, le préfet, les bailleurs sociaux, Rennes Métropole, les organismes collecteurs du 1% Logement, les associations de locataires, les associations d'insertion par le logement.

#### **3. Objectifs**

L'action rennaise permet d'illustrer comment des cadres, outils et procédures inscrits dans le droit et les politiques de l'habitat peuvent être mobilisés par les acteurs locaux pour assurer l'égalité de traitement dans l'accès au logement social.

#### **4. Fonctionnement**

Le système mis en place comprend :

- **Le fichier commun de la demande**
- **Une grille de cotation par points attribués aux différents critères permettant de classer les demandes par ordre de priorité.** Régulièrement interrogée sur sa pertinence, elle fait l'objet d'ajustements en conséquence. Elle est guidée « autant par la volonté d'un traitement équitable des demandeurs que par le souci d'éviter des effets d'appel qui conduiraient à un afflux de demandes sur l'agglomération rennaise par un système favorisant des demandeurs sans lien avec le territoire ».
- **Un classement automatisé de la demande :** il est réalisé en fonction de la cotation établie selon les modalités présentées ci-dessous et appliquée par un logiciel à partir de la demande enregistrée dans le fichier partagé. Les règles et les outils mis en place pour les appliquer permettent de réaliser une sélection techniquement rigoureuse de la demande, en fonction de l'offre disponible.
- **Une présentation des candidats un par un en CAL,** contrairement à la règle instituée par la Loi du 5 mars 2007 selon laquelle 3 candidatures doivent être présentées pour un logement. Cette contradiction inhérente au système appliqué à Rennes, assumée par les

responsables Habitat de l'agglomération, faisait l'objet de débats avec la Miilos (Mission interministérielle d'inspection du logement social)<sup>19</sup>.

## 5. Modalités d'information du demandeur de logements

Si une plaquette d'information existe à destination du grand public<sup>20</sup> et évoque l'utilisation du système de cotation, le document précise que « cette grille, établie en concertation avec les partenaires associés, ne fait pas l'objet d'une formalisation écrite ». On ne peut que s'étonner d'une telle affirmation puisque, par nature, un dispositif de cotation ne peut fonctionner sans critères précis et rédigés. Par ailleurs, la grille, reproduite ci-dessous, a été publiée dans plusieurs revues spécialisées....

Le document rédigé spécifiquement pour les demandeurs de logement<sup>21</sup>, n'utilise même pas le terme de cotation. Tout juste précise-t-il que « Le classement dans les files d'attente s'effectue selon la situation sociale du demandeur (logement / emploi), les ressources dont le foyer dispose, l'ancienneté de la demande ». Par ailleurs, il conseille, pour toute situation d'exception, de se rapprocher d'un service social.

## 6. Spécificités des critères de cotation utilisés

- **Une part des critères partagée par l'ensemble des communes de l'agglomération** et une autre laissée à l'appréciation de la commune ;
- **Une prise en compte du lien avec la commune** mais également du rapport social, sans que ce critère ne semble clairement défini ;
- **En cas de refus d'une proposition de logement, une période pendant laquelle la demande est suspendue** sur l'ensemble des communes de Rennes Métropole ;

---

<sup>19</sup> Depuis le 01/01/15, l'Agence nationale du contrôle du logement social (Ancols) a pris le relais de la Miilos

<sup>20</sup> « [Rennes Métropole : La Politique de l'Habitat en actions](#) »

<sup>21</sup> « [Logement social : les démarches pour se loger à Rennes Métropole](#) »

## Grille de cotation utilisée par Rennes Métropole<sup>22</sup>

	Critères	Pondération
<b>Critères communs 70 %</b>	<b>Absence de logement ou besoin urgent de logement :</b> Congé reçu En AIVS, Hôpital ou Service de suite ou en établissement CHRS Hébergement sociaux temporaires Maison de retraite Sous-locataires d'associations sociales	9 points
	<b>Charge résiduelle :</b> Charge comprise entre 30 et 35 % des ressources Charge supérieure ou égale à 35% des ressources	4 points 6 points
	<b>Précarité</b> CDD de moins d'un an, en intérim, chômeur indemnisé et API En insertion, RSA, chômeur non indemnisé	4 points 8 points
	<b>Condition de ressources</b> Ressources inférieures ou égales à 40% des plafonds de ressources du PLUS Ressources comprises entre 40 et 60% des plafonds de ressources du PLUS	6 points 0 points
	<b>Ancienneté</b> De 1 à 12 mois De 13 à 24 mois Au 25 <sup>ème</sup> mois Délai dépassé <sup>23</sup> Au- delà du délai dépassé	1 point par mois 1 point par mois 30 points 35 points Point de la demande au délai dépassé + 1 point par mois d'ancienneté acquise
	<b>Critères communaux 30%</b>	<b>Eloignement Domicile-Travail</b> Niveau 1 Niveau 2 Niveau 3
	<b>Lien avec la commune</b> Niveau 1 Niveau 2 Niveau 3	2 points 5 points 10 points
	<b>Rapport social</b> Niveau 1 Niveau 2 Niveau 3	2 points 5 points 10 points

<sup>22</sup> « [Accès au logement social : garantir l'égalité](#) », La Halde, janvier 2011

<sup>23</sup> Sur Rennes Métropole, le délai anormalement long est de 30 mois pour les T1 au T3 et de 24 mois pour les T4 et +

## La cotation mise en place à la SACVL<sup>24</sup> : une expérimentation en trois phases<sup>25</sup>

### 1. Origine et contexte de la mise en œuvre

La SACVL gère un parc de plus de 8 000 logements, pour la plupart situés à Lyon. En 2006, ce bailleur a souhaité engager **une démarche qualité sur l'ensemble de ses procédures de travail et son organisation interne**, avec notamment l'objectif de prévenir d'éventuelles discriminations dans l'attribution des logements.

Une des particularités de la SACVL est d'avoir constitué **un patrimoine composé à la fois de logements locatifs sociaux** (35 % du parc) **et de logements locatifs non conventionnés** (les 65 % restants). Près de 3000 logements, soit plus d'un tiers du parc du bailleur, font l'objet d'une réservation par le préfet, des organismes collecteurs du 1% Logement ou des collectivités locales.

Dans un premier temps, **une étude qualitative** a porté sur l'ensemble du processus d'attribution, avec la réalisation d'entretiens auprès des responsables de gestion locative et l'observation de plusieurs réunions de la commission d'attribution. Cette approche a permis de pointer **l'importante marge d'appréciation laissée aux agents de gestion locative et la difficulté de traiter équitablement les demandes**, en raison de critères de choix trop imprécis et d'outils informatiques inadaptés face au volume très important de demandes. Cette situation produisait notamment des "effets de pile" favorisant des demandes récentes, au détriment des plus anciennes.

**L'approche qualitative a été complétée par une analyse statistique des 9 000 demandes de logement** déposées auprès de la SACVL sur la période 2004-2006. **L'objectif était de vérifier si l'égalité de traitement avait été appliquée quelle que soit "l'origine réelle ou supposée" des demandeurs**. Pour ce faire, deux groupes ont été constitués, en distinguant les demandeurs évoquant par la consonance de leur prénom une origine "européenne" ou "extra-européenne"<sup>26</sup>. **Les analyses ont montré – à situations comparables – que des logements, conventionnés ou non, étaient moins souvent attribués aux demandeurs évoquant une origine extraeuropéenne, avec des délais d'obtention nettement plus longs que pour les demandeurs évoquant une origine européenne<sup>27</sup>, et une tendance à les orienter vers les logements les moins attractifs du parc.**

Ces résultats ont conforté la SACVL dans son projet d'amélioration des procédures de traitement des demandes.

---

<sup>24</sup> Société Anonyme de Construction de la Ville de Lyon

<sup>25</sup> Sources : « [L'expérimentation SACVL : Evaluation et refonte des procédures d'attribution d'un bailleur afin de garantir l'égalité de traitement- synthèse](#) », ISM, 2013 ; « Présentation de l'expérimentation menée à la SACVL : Évaluation et refonte des procédures d'attribution de logement afin de garantir l'égalité de traitement », ISM, 18/06/13

<sup>26</sup> Cette méthodologie avait été préalablement validée par la CNIL.

<sup>27</sup> Le délai d'attente observé entre 2004 et 2006 pour une proposition de logement est de 58 jours en moyenne pour les demandeurs « potentiellement non discriminés » contre 78 jours pour les « potentiellement discriminés ».

## 2. Partenaires associés

Avec l'accord du conseil d'administration de la SACVL, **un groupe de travail** a été constitué, impliquant la direction, des responsables de services (gestion locative, informatique, juridique) et les organisations syndicales. La HALDE et l'ACSE ont soutenu le projet et participé au groupe de travail. C'est le bureau d'études ISM-CORUM qui a accompagné la démarche et réalisé les évaluations.

Cette initiative est propre à ce bailleur, sans concertation avec les autres bailleurs présents sur l'agglomération lyonnaise.

## 3. Objectifs

Il s'agissait explicitement pour ce bailleur de renforcer l'égalité de traitement entre demandeurs quelle que soit leur origine réelle ou supposée et de prévenir tout risque de discrimination.

## 4. Fonctionnement

Afin de mieux identifier les dossiers prioritaires, **une grille de cotation par points** a donc été élaborée, en tenant compte des critères exigés ou recommandés par la loi : sans domicile, insalubrité du logement actuel, renouvellement urbain, baisse de revenus / perte d'emploi, regroupement familial, sur ou sous-occupation, personne hébergée... L'ancienneté de la demande a également été prise en compte pour départager les dossiers ayant les mêmes caractéristiques. Une grille de cotation distincte est appliquée à chacun des trois segments du parc définis dans le cadre de l'analyse : parc conventionné, parc non conventionné attractif et parc non conventionné très attractif. La légitimité des critères retenus et leur cotation ont été décidées par le groupe de travail, auquel s'est associée la HALDE.

La grille de cotation a été intégrée dans **un logiciel, baptisé *Equilog* et conçu par la SACVL**, de manière à générer automatiquement, pour chaque logement à attribuer, la liste des demandes correspondantes, en les classant par ordre de priorité.

Enfin, l'expérimentation a également conduit à tester **l'impact d'une anonymisation des dossiers lors de leur examen en commission d'attribution**, en proposant à celle-ci : pendant six mois des dossiers mentionnant les nom et prénom des demandeurs ; et durant les six mois suivants des dossiers préalablement anonymisés.

**La dernière étape a consisté à vérifier si ces nouvelles procédures permettaient bien de réduire les différences de traitement** précédemment constatées à l'encontre des demandeurs évoquant une origine extra-européenne. La même méthodologie que lors de la première phase a été appliquée, en distinguant suivant la consonance des prénoms les quelques 7 000 demandes gérées en 2007-08 à partir du nouveau logiciel *Equilog*. L'évaluation a porté sur chaque étape du traitement des demandes, depuis la phase d'enregistrement et de cotation des dossiers jusqu'à l'attribution finale des logements. **Il apparaît que la procédure de cotation n'a pas conduit à avantager a priori l'un ou l'autre groupe de demandeurs**, la répartition en fonction des "scores" attribués étant quasiment la même quelle que soit la consonance du prénom. **Concernant l'attribution de logements conventionnés, plus aucune différence liée à l'origine des demandeurs n'a été constatée aux différentes étapes de la sélection, et ce jusqu'à la commission d'attribution. Le seul écart statistiquement significatif a été observé en commission d'attribution durant les 6 mois où des dossiers nominatifs étaient présentés, avec des décisions plus souvent favorables aux demandeurs avec un prénom à consonance européenne. En revanche, l'anonymisation des dossiers durant les 6 mois suivants a permis de faire en sorte que l'égalité de traitement soit aussi appliquée lors de cette dernière étape.**

Concernant l'attribution de logements non conventionnés, l'égalité de traitement a également été appliquée durant les premières phases de la sélection, lors du rapprochement des dossiers avec des logements vacants et dans les propositions de visites faites aux demandeurs. Mais des écarts ont persisté lors de la décision finale, les attributions étant plus fréquentes – à taille de ménage et ressources comparables – pour les demandeurs évoquant une origine européenne. Ce résultat semble indiquer **la persistance, dans l'attribution de logements non conventionnés, de représentations (conscientes ou non) tendant à considérer comme moins “fiabiles” les demandeurs évoquant une origine extra-européenne** par rapport à d'autres.

### **5. Modalités d'information du demandeur de logements**

A notre connaissance, la SACVL ne communique absolument pas auprès des demandeurs de logement à propos de la mise en œuvre de la cotation et de l'anonymisation. Son site internet n'en fait également pas mention.

### **6. Spécificités des critères de cotation utilisés**

- Une **grille de cotation distincte** est appliquée à **chacun des trois segments du parc** de la SACVL ;
- La **prise en compte des situations de surendettement** ;
- La **prise en compte des situations de regroupement familial** ;
- La **prise en compte des situations d'urgence** ;
- La **possibilité, sur le parc non conventionné, que le responsable priorise une demande**<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> Ce qui semble en décalage avec le reste de la démarche



Grille de cotation utilisée par la SACVL<sup>29</sup>

Critère	Score selon le type de parc (Standing*)		
	CO	L1	L2
Baisse revenus/ perte d'emploi	1	1	0
Commission de surendettement	1	1	0
Hébergé	1	1	0
Rapprochement du lieu de travail	1	1	0
Regroupement familial	1	1	0
Séparation/ Veuvage	1	1	0
Sous-occupation (logement trop grand)	1	1	0
Sur-occupation (logement trop petit)	1	1	0
Congé pour vente/renouvellement urbain	1	1	1
Logement actuel inadapté à personne à mobilité réduite	3	1	1
Insalubrité du logement actuel	20	20	1
Logement accessible handicapés	40	40	1
Sans domicile	100	100	100
Urgence	100	100	100
Priorisation par le responsable de service	0	100	100
Relogement	150	150	150

\* Standing

CO : Logement Conventionné

L1 : logement non conventionné attractif

L2 : logement conventionné très attractif

<sup>29</sup> « [Accès au logement social : garantir l'égalité](#) », La Halde, janvier 2011

## Paris : une mise en œuvre récente et un volet information du demandeur développé

### 1. Origine et contexte de la mise en œuvre

La Ville de Paris a engagé dès 2010 une réflexion pour rendre son système d'attribution plus transparent, et a expérimenté de nouvelles modalités d'attribution pour favoriser l'accès au logement de ses agents. Une grille de cotation élaborée à cette fin et validée par la CNIL est ainsi en service depuis août 2012 pour les agents de la Ville (6% de la demande).

Dans son rapport<sup>30</sup>, publié en juillet 2012, la Mission d'Information et d'Évaluation<sup>31</sup> (MIE) préconisait la mise en place du système de cotation de la demande à Paris, pour « disposer d'un outil d'aide à la décision permettant de hiérarchiser rapidement un grand nombre de dossiers ». Paris a mis en place à l'automne 2014 le système de cotation pour l'attribution des logements de son contingent ; elle est également utilisée par les mairies des 2<sup>ème</sup>, 10<sup>ème</sup>, 12<sup>ème</sup>, 13<sup>ème</sup> et 18<sup>ème</sup> ; chaque mairie d'arrondissement étant libre de l'utiliser ou pas. La mairie du 14<sup>ème</sup>, par exemple, fonctionnait déjà avec sa propre grille. Chaque année, environ 2 000 logements devraient être attribués via le système de cotation.

Parallèlement à l'élaboration d'une méthode de classement de la demande, une réflexion est en cours pour qualifier l'occupation sociale des immeubles, en vue de préserver les équilibres de peuplement lors de l'attribution des logements.

### 2. Partenaires associés

Pour conduire ses investigations, la Mission a procédé à une série d'auditions lui permettant de couvrir tout le champ des intervenants dans le domaine considéré (Préfecture de Paris et d'Ile-de-France, adjoints au maire de la Ville de Paris et fonctionnaires, la totalité des mairies d'arrondissement, collecteurs interprofessionnels du logement et les trois principaux bailleurs sociaux). Elle s'est également attachée à recueillir des informations concernant la manière dont sont attribués les logements sociaux en France et en Europe afin d'apprécier dans quelle mesure les méthodes utilisées pouvaient être transposées à la Capitale.

Puis, après élaboration du projet de cotation, la Direction du Logement et de l'Habitat a sollicité l'avis du Défenseur des droits en mars 2013<sup>32</sup>.

La mise en place du système de cotation ne concerne qu'un seul acteur du territoire parisien et ne s'applique donc pas à l'ensemble de la demande de logement social faite sur ce territoire. Il convient également de rappeler que sur les 12 000 logements attribués annuellement, ceux qui le sont sur le contingent de la ville de Paris n'en représentent qu'une part minoritaire : moins d'un tiers (3 729 logements en 2011).

---

<sup>30</sup> « [Rapport sur les modes et méthodes d'attribution des logements sociaux à Paris : état des lieux et mise en perspective](#) », Mission d'information et d'évaluation, Mandature 2008 – 2014, Juillet 2012

<sup>31</sup> Depuis 2008, les Missions d'information et d'évaluation (MIE) permettent aux élus parisiens d'évaluer les politiques déployées par la collectivité parisienne au service des usagers afin de s'assurer de leur pertinence et de leur efficacité

<sup>32</sup> [Décision du Défenseur des droits M L D/2 0 13 206, 20 juin 2013](#)

### 3. Objectifs

L'objectif était double : trouver des modalités de sélection rationnelles permettant de gérer un volume de demandes important sur un territoire où le déséquilibre entre offre et demande est très critique<sup>33</sup> ; améliorer chez les demandeurs l'image particulièrement négative de la procédure d'attribution qu'ils jugent trop complexe et arbitraire<sup>34</sup>.

### 4. Fonctionnement

Lorsqu'un logement social est libre, les services de la ville sélectionnent tous les dossiers des demandeurs qui répondent aux caractéristiques du logement. Sont donc retenus à ce stade tous les dossiers dont le nombre de personnes à loger correspond à la surface, au nombre de pièces du logement et dont les ressources permettent de payer le loyer.

Une fois cette première sélection réalisée, les demandeurs sont classés automatiquement selon le nombre de points calculés pour chaque dossier. Les dossiers avec le plus grand nombre de points sont examinés. Après vérification de ces dossiers, les cinq premiers sont transmis à la commission de la mairie qui désigne trois dossiers. Ces trois dossiers classés par ordre de priorité sont ensuite transmis au bailleur social. En cas de non réponse ou de refus de cette proposition par le demandeur, aucun logement ne lui sera proposé par la Ville pendant les 12 mois suivants.

A terme, le téléservice mis en place par la ville de Paris permettra **d'accéder aux informations relatives aux logements qui ont été disponibles ; le profil des ménages à qui les logements ont été attribués, leur délai d'attente et leur nombre de point sera aussi connu.**

Un **Comité de suivi** a été mis en place pour évaluer l'outil de la cotation. Ce comité doit mesurer si l'outil mis en place permet de « sélectionner un nombre raisonnable de candidats présentant des caractéristiques variées, compatibles avec les logements disponibles », de « refléter les priorités retenues » et « d'effectuer des désignation de façon efficace ». Le comité doit également pouvoir proposer des modifications sur le système d'attribution des points si nécessaire.

Ainsi, dans les cas de procédure pour expulsion, les ménages obtiennent des points au fur et à mesure que la procédure avance et que l'expulsion se rapproche. Or, une fois que le ménage est expulsé, il perd tous les points liés à la procédure d'expulsion, et se retrouve dans d'autres catégories (hébergé, à la rue, etc...). L'idée a été avancée de modifier ce fonctionnement et de permettre aux ménages de conserver leurs points quelques temps malgré l'expulsion (6 mois supplémentaires par exemple).

Un premier bilan de l'utilisation de la cotation vient d'être publié<sup>35</sup>.

### 5. Modalités d'information du demandeur de logements

**Les modalités d'informations mises en place par la ville de Paris semblent être les plus abouties** : site internet dédié<sup>36</sup>, plaquettes explicatives... Surtout, la transparence est totale sur les critères de cotation utilisés, accessibles en ligne<sup>37</sup>. Le demandeur de logement bénéficie d'un espace sécurisé personnel dans lequel il peut suivre sa demande et connaître sa cotation précise. Par ailleurs, pour que le demandeur de logement puisse se situer en terme de nombre de points

---

<sup>33</sup> En 2014, ce sont 148 000 demandeurs, dont plus de 40 000 domiciliés hors de Paris, qui sont dans l'attente d'une décision d'attribution

<sup>34</sup> « [Entrée en vigueur de la cotation pour l'attribution des logements sociaux](#) », Dossier de presse de la ville de Paris, 02/10/14

<sup>35</sup> « [La « cotation », un outil novateur pour désigner les futurs locataires du parc social](#) », [Atelier Parisien d'Urbanisme](#), Note n°91, Juillet 2015

<sup>36</sup> <https://teleservices.paris.fr/cotation/jsp/site/Portal.jsp>

<sup>37</sup> <https://teleservices.paris.fr/cotation/jsp/site/Portal.jsp?page=cotationdls&view=cotationGrid>

par rapport à celui des autres demandeurs, le nombre de demandeurs par grande tranche de nombres de points est accessible

La Ville de Paris a mis en ligne le service « Loc'annonces ». Il s'agit d'un dispositif, pour l'instant expérimental, qui est régulièrement alimenté de nouvelles offres de biens à louer. Les demandeurs sont appelés à se « positionner » pour les logements qui les intéressent. Ce dispositif permet aux demandeurs de consulter les annonces de logements sociaux en voie de se libérer et de postuler à celui qui correspond le mieux à leurs besoins.

Les demandes reçues par ce biais sont priorisées en fonction de leur cotation et les cinq premières sont ensuite soumises à la commission d'attribution de la Ville de Paris.

#### **6. Spécificités des critères de cotation utilisés**

- Le lien avec Paris et l'ancienneté de la demande sont calculés avec **des coefficients multiplicateurs appliqués au total des points** ;
- **Une surpondération de certaines rubriques lorsque le demandeur présente les justificatifs** ;
- Pour les ménages en procédure d'expulsion, une cotation graduée en fonction de l'étape de la procédure ;
- En cas d'évènement grave sur la personne ou sur les biens, et après étude par un agent et soumission à la commission de désignation, 20 points sont ajoutés au dossier ;
- Application à l'ensemble des demandeurs inscrits pour un logement à Paris ;
- En cas de **refus d'un logement adapté à la situation, le dossier est gelé** pour une période de 12 mois. Il peut y avoir un dégel du dossier en cas de contestation et de motivation du refus<sup>38</sup> ;
- **Le demandeur a accès au nombre de points qui lui est attribué**. Il peut contester par courrier avec des éléments justificatifs.

---

<sup>38</sup> Ce gel ne s'applique que pour les logements proposés par la Ville. Si c'est un refus sur un autre contingent, il n'entre pas en compte.

Grille de cotation utilisée par la ville de Paris

	<b>Critères</b>	<b>Pondération</b>
<b>Nombre de personnes habitant dans le logement</b>	<b>Nombre de personnes par pièces :</b>	
	Moins de 2 pers. par pièce	+0
	= 2 à 3 pers. par pièce	+2
	= 3 à 4 pers. par pièce	+4
	= 4 à 5 pers. par pièce	+6
	= 5 à 6 pers. par pièce	+8
	6 ou plus de pers. par pièce	+10
	<b>Superficie par personne (Norme CCH)</b>	
	100%	+0
	85 à 100%	+0,5
	80 à 85%	+1
	75 à 80%	+1,5
	70 à 75%	+2
	65 à 70%	+2,5
	60 à 65%	+3
	55 à 60%	+3,5
	50 à 55%	+4
	45 à 50%	+4,5
	40 à 45%	+5
	Moins 40%	+5,5
	<b>Superficie par personne (Norme CAF)</b>	
	100%	+0
	85 à 100%	+0,5
	80 à 85%	+1
	75 à 80%	+1,5
	70 à 75%	+2
	65 à 70%	+2,5
	60 à 65%	+3
	55 à 60%	+3,5
	50 à 55%	+4
	45 à 50%	+4,5
	40 à 45%	+5
	Moins 40%	+5,5
	<b>Sous-occupation du logement (locataires d'un logement social)</b>	
	Moins de 2	+0
	2	+8
	3	+10

	4	+12
	Plus de 5	+14
<b>Conditions de logement</b>	<b>Reprise ou vente du logement</b>	+1
	<b>Menacé d'expulsion :</b>	
	Réception d'une lettre recommandée ou d'un commandement d'huissier	+2
	Réception d'une lettre d'assignation à comparaître devant le tribunal	+2
	Jugement en cours	+3
	Réception du commandement de quitter les lieux	+4
	Accord du concours de la force publique (CFP)	+4
	Justification du jugement ou du commandement de quitter les lieux	+7
	Justification de l'accord du CFP	+11
	<b>Logement actuel</b>	
	Hébergé dans une résidence sociale ou foyer ou pension de famille	+1
	Hébergé dans une résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS)	+1
	Logé dans une résidence étudiante	+1
	Sous-locataire ou hébergé dans un logement à titre temporaire	+1
	Hébergé dans une structure d'hébergement	+1
	Logé par une structure de l'Aide Sociale à l'Enfance ou un centre maternel	+1
	Logé chez un particulier	+2
	Logé chez vos parents ou vos enfants	+1
	Logé dans un camping ou un caravaning	+3
	Logé dans un hôtel	+3
	Sans abri ou dans un abri de fortune	+3
Logé dans un foyer pour les agents de la Ville de Paris et les agents du CASVP	+1	
Justificatifs de la situation d'accueil précaire	+2	
Justificatifs concernant la situation de sans abri ou d'abri de fortune	+17	
<b>Taux d'effort</b>		
Moins de 33%	+0	
34% à 69%	+0.25	
Plus de 70%	+9.25	
<b>Reste à vivre</b>		
Plus de 20€	+0	
15 à 20€	+3	
10 à 15€	+5	
7 à 10€	+7	
Moins de 7€	+9	

<b>Motif de la demande</b>	Divorce ou séparation Installation en couple (futur mariage, concubinage, PACS) Jeune ménage (moins de 55 ans à 2) Mutation professionnelle Cessation de colocation Victime de violences familiales Victime de violences familiales et fourniture d'un justificatif Problèmes de santé Situation de handicap Assistante maternel(le) ou familial(e) Assistante maternel(le) ou familial(e) et fourniture d'une attestation d'agrément PMI Victime d'un événement extrêmement grave en lien avec son logement	+4 +4 +3 +2 +2 +6 +6 +2 +4 +2 +4 +20
	<b>Lien avec Paris</b> Habitant à Paris Travaillant à Paris Habitant et travaillant à Paris	+10% +10% +20%
<b>Etat de la demande de logement à Paris</b>	<b>Déjà sélectionné pour un logement social</b> 1 2 3	+1,5 +1 +0,5
	<b>Ancienneté de la demande</b> 6 mois à 1 an 1 à 2 ans 2 à 3 ans 3 à 4 ans 4 à 5 ans Au-delà de 5 ans	+1% +3% +5% +7% +9% Total des points+5% par année supplémentaire

## **Conclusion**

La loi Alur et ses décrets d'application permettent d'améliorer l'information du demandeur de logement et la transparence des critères prioritaires d'attribution du logement social. Dans cette optique, le fait d'inscrire dans la loi l'expérimentation sur la cotation est une avancée réelle. On peut néanmoins regretter que le législateur ne soit pas allé plus loin en proposant sa généralisation. Dans les territoires, chaque bailleur peut donc continuer à attribuer les logements selon ses propres modes de fonctionnement.

Le système de cotation de la demande améliore la transparence et l'équité du traitement des demandeurs de logement social. Il permet de mettre en place un processus objectif de sélection des dossiers traités en Commission d'Attribution Logement en offrant un traitement similaire et équitable à l'ensemble des dossiers. Il diminue donc le risque de discrimination et le sentiment d'injustice, lié à l'incompréhension du système d'attribution actuel par le demandeur de logement.

Certains reprochent au système de cotation de ne faire qu'une réorganisation de la file d'attente des demandeurs de logement social, rien de plus.

Il faut cependant redonner à ce système sa juste place : c'est un outil d'aide à la décision, et un maillon dans l'attribution. Il ne solutionne pas à lui seul le problème de l'attribution du logement social. Dans ce sens, l'anonymisation de la demande paraît également essentielle pour assurer la non discrimination des ménages.

De même, si la cotation est un outil pour améliorer l'attribution des logements sociaux, elle ne permettra pas de résoudre la crise du logement.

Enfin, cet outil n'est pertinent qu'à certaines conditions, comme nous l'avons vu, notamment son utilisation par tous les acteurs d'un même territoire, une évaluation et une adaptation permanente. La publicité et la communication des critères sont aussi déterminantes pour permettre au demandeur d'être pleinement conscient du processus d'attribution et d'y jouer un rôle plus actif.