



# La mise en œuvre de la cotation de la demande en logement social

**Retour d'expérience d'un travail collaboratif  
entre trois intercommunalités gardoises,  
accompagnées par l'ADIL**

8 décembre 2022

## La cotation pas à pas : retour sur une expérience

---

Trois intercommunalités partenaires ont travaillé ensemble depuis fin 2020 à raison de 3 à 4 réunions par an, accompagnées par l'ADIL du Gard, pour répondre à cette obligation légale de hiérarchisation des demandeurs, et pour faire face aux difficultés de mise en œuvre du système de cotation :

- La Communauté d'Agglomération de **Nîmes Métropole** :  
8 818 demandeurs de logements sociaux : 6,7 demandes pour 1 attribution
- La Communauté d'Agglomération d'**Alès Agglomération** :  
2 969 demandeurs de logements sociaux : 3,6 demandes pour 1 attribution
- La Communauté de Communes de **Petite Camargue** :  
546 demandeurs de logements sociaux : 6 demandes pour 1 attribution

Source : Pictostat -SNE au 31/12/2021

# La cotation pas à pas : pourquoi un travail inter-EPCI ?

---

1. Pour **répondre aux craintes des bailleurs** (ne pas réussir à gérer autant de grilles que de territoires sur lesquels ils interviennent ) émises à l'occasion d'un atelier partenarial de Nîmes Métropole en décembre 2020.
2. Parce que les EPCI Gardois (mais duplicable aux autres départements) **partagent les mêmes publics prioritaires** :
  - DALO et L441-1 du CCH => national
  - PDALHPD => départemental

*L'idée étant donc de travailler à une harmonisation sur la prise en compte des ménages prioritaires CCH et PDALHPD tout en se laissant de la flexibilité sur les autres critères permettant la prise en compte des priorité définies localement par chacun des territoires au travers des CIL.*

# La cotation pas à pas : pourquoi un travail inter-EPCI ?

---

3. Pour **rechercher une cohérence départementale**, pour une meilleure compréhension des demandeurs sur le dispositif. Il n'est pas si rare que des demandeurs demandent Nîmes + Alès, ou bien Vauvert + Nîmes etc.
4. Pour **aborder un sujet complexe** qu'est la cotation, dont les EPCI doivent se saisir. En interne, impossibilité de mettre en place la cotation au vu des moyens humains sur le volet habitat, une chance d'avoir pu rejoindre « le mouvement » et surtout d'avoir l'accompagnement et l'expertise de l'ADIL sur ce sujet.

# La cotation pas à pas : de quoi s'agit-il ?

---

**Le module de cotation a pour vocation, conformément à la loi, à attribuer une note** à toutes les demandes enregistrées dans la base du SNE :

## **Rappel de l'article 441-2-10 (alinéa 11) du Code de la Construction et de l'Habitation :**

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

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

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

## La cotation pas à pas : de quoi s'agit-il ?

---

In fine, les publics prioritaires doivent être ordonnancés de la manière suivante :

1. DALO
2. PDALHPD hiérarchisés (dont prévention DALO)
3. Autres 441-1 hiérarchisés
4. Autres demandeurs

# La cotation pas à pas : les étapes de la démarche

---

Étape préalable :

**Comprendre** le lien entre les éléments enregistrés par le demandeur d'après le cerfa, et leur prise en compte par le module

## La cotation pas à pas : comment le module fonctionne t'il ?

---

**Le module de cotation intègre la grille de cotation élaborée par l'EPCI et validée par le préfet. Les points seront ensuite automatiquement attribués au demandeur par le module de cotation :**

- soit parce que l'application **ComDALO**, interfacée avec le module, a enregistré l'avis favorable de la commission de médiation DALO,
- soit parce qu'une case du **Cerfa** correspondant à un critère prioritaire est cochée (par exemple, « personne en situation de handicap »),
- soit parce qu'un **calcul automatique du module** a permis de valider un critère prioritaire (par exemple, nombre de personnes/surface pour la suroccupation).

# La cotation pas à pas : les étapes de la démarche

## Exemple : les personnes prioritaires au titre d'une situation de handicap (L441-1-a)

Le critère est validé si **au moins l'une des cases suivantes est cochée** ✓

- Page 2 : handicap

### Handicap

Nombre de personnes en situation de handicap

C1 ✓

- Page 6 : votre situation / votre logement actuel

F34  Logement inadapté au handicap  
ou à la perte d'autonomie

**Ou si les revenus renseignés comprennent une AAH** (page 5 : revenus mensuels)

Allocation d'adulte handicapé (AAH)..... E27     € E28     € E29     €

Allocation d'éducation d'enfant handicapé ... E30     € E31     € E32     €

**Ou si le formulaire complémentaire lié au handicap  
ou à la perte d'autonomie est rempli :**

Formulaire complémentaire lié au handicap



Complément à la demande de logement social  
**Logements adaptés au(x) handicap(s)  
et à la perte d'autonomie**



N°14069\*04

Chacun des futurs occupants du logement ayant besoin d'un logement adapté au handicap  
doit remplir un questionnaire.

# La cotation pas à pas : les étapes de la démarche

---

Première étape :

## Organiser

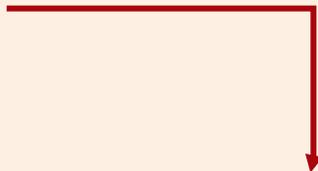
Une fois les critères de cotation « stabilisés » dans le module du SNE, nous les avons « classés » de manière la plus objective possible.

L'objectif est de répondre à la question :  
**quel critère pour quelle priorité ?**

# La cotation pas à pas : les étapes de la démarche

Première étape :

**Organiser**



N° Critère	Critère du CERFA	L441-1	DALO POTENTIEL	PDALHPD	Priorité locale
1	DALO	DALO			
2	Nombre de personnes handicapées	a	OUI	OUI	
3	En appartement de coordination thérapeutique	b	OUI	OUI	
4	Premier quartile	c			
5	Logement non décent	c		OUI	
6	Sur-occupation (nombre de pièce)	c		OUI	
7	Sur-occupation (au sens du code S.S)	c		OUI	
8	Loyer trop élevé	c		OUI	
9	CDD ou intérim				
10	Logé en logement foyer	d	OUI	OUI	11

# La cotation pas à pas : les étapes de la démarche

---

Deuxième étape :

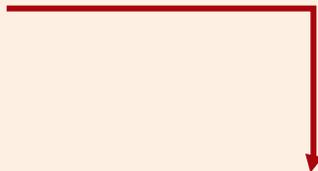
## **Ordonnancer**

Coter les critères afin de faire remonter dans le classement les ménages prioritaires en fonction de leur degré de priorité

# La cotation pas à pas : les étapes de la démarche

Deuxième étape :

**Ordonnancer**



N° Critère	Critère du CERFA	L441-1	DALO POTENTIEL	PDALHPD	Priorité locale	Points
1	DALO	DALO				1000
18	Sans-abri, habitat de fortune, bidonville	k	OUI	OUI		200
19	Occupant sans titre, squat, camping	k	OUI	OUI		200
20	Habitat mobile	k	OUI	OUI		200
12	Violence ou sein du couple ou mariage forcé	g		OUI		180
13	Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelles	g bis				180
14	Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution	h				180
15	Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme	i				180
2	Nombre de personnes handicapées	a				150
16	Sur-occupation avec au moins un mineur	j	OUI	OUI		140

# La cotation pas à pas : les étapes de la démarche

---

Troisième étape :

## Simuler

Comment faire en sorte que la combinaison des points attribués à chaque demandeur garantisse toujours le bon ordre des priorités lors de leur classement final ?

Développement par l'Adil d'un programme de simulation avec le logiciel R

Troisième étape :

**Simuler**

## Illustration de la difficulté liée à la combinaison des points :

EXEMPLE DE COTATION à partir de deux critères liés à la demande et à la situation familiale

Demande ancienne de 2 ans : **5 points**

Demande ancienne de + de 3 ans : **10 points**

Et

Situation de handicap : **10 points**

Divorce : **5 points**

Troisième étape :

Simuler

## Illustration de la difficulté liée à la combinaison des points :

### Demandeur n°1



Demande ancienne de 2 ans : 5 points  
En situation de handicap : 10 points

---

**TOTAL = 15 points**

### Demandeur n°2



Ancienneté de la demande > 3 ans : 10 points  
Divorcé : 5 points

---

**TOTAL = 15 points**

Troisième étape :

Simuler

## Illustration de la difficulté liée à la combinaison des points :

### Demandeur n°1



Demande ancienne de 2 ans : 5 points  
En situation de handicap : 10 points

---

TOTAL = 15 points

### Demandeur n°2



Ancienneté de la demande > 3 ans : 10 points  
Divorcé : 5 points

---

TOTAL = 15 points

→ Cette combinaison ne fait pas ressortir la **priorité** du demandeur n°1

Troisième étape :

Simuler

Illustration de la difficulté liée à la combinaison des points :

Demandeur n°1



Demande ancienne de 2 ans : 5 points  
En situation de handicap : 10 points

---

TOTAL = 15 points

Article L441-1 du CCH :

Les logements (...) doivent être attribués  
prioritairement aux catégories de  
personnes suivantes :

a) Personnes en situations de handicap



→ Cette combinaison ne fait pas ressortir la **priorité** du demandeur n°1

Troisième étape :

Simuler

## Le simulateur a permis de :

- ✓ Coter les demandes réelles enregistrées dans le SNE (extraction de la base exhaustive pour les trois territoires)
- ✓ Repérer les dysfonctionnements et les écueils à éviter,
- ✓ Corriger ces dysfonctionnements, construire une nouvelle grille-test et vérifier le bon positionnement des ménages prioritaires,
- ✓ En déduire une méthode de cotation pour la construction des grilles élaborées par les EPCI.

Troisième étape :

Simuler

Un exemple de simulation de cotation à partir de la base du SNE :

Dalo	Ancienneté de la demande	Points ancienneté	Motif de la demande	Points motif	Situation logement actuel	Points logement actuel	Taux d'effort	Points taux d'effort	Statut d'occupation	Points statut d'occupation	Note
non	Moins de 6 mois	1	Problème d'environnement ou de voisinage	3	Sous occupation	5	plus de 50%	20	locataire du parc privé	5	34
non	Moins de 6 mois	1	Personne victime de violence conjugale	10	occupation normale	0	Moins de 30%	0	Demande de mutation	5	16

Troisième étape :

Simuler

Un exemple de simulation de cotation à partir de la base du SNE :

Dalo	Ancienneté de la demande	Points ancienneté	Motif de la demande	Points motif	Situation logement actuel	Points logement actuel	Taux d'effort	Points taux d'effort	Statut d'occupation	Points statut d'occupation	Note
non	Moins de 6 mois	1	Problème d'environnement ou de voisinage	3	Sous occupation	5	plus de 50%	20	locataire du parc privé	5	34
non	Moins de 6 mois	1	Personne victime de violence conjugale	10	occupation normale	0	Moins de 30%	0	Demande de mutation	5	16



Article L441-1 du CCH :

c) Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violence au sein du couple

# Troisième étape :

Simuler

## Résultats du test technique :

note	Prioritaire
42	non
40	oui
39	oui
37	oui
34	non
32	oui
32	non
32	non
31	oui
31	non
31	oui
30	oui
28	oui
28	oui
28	oui
27	non
27	non
26	non
26	non
24	oui
24	oui
23	non
23	non
22	oui
22	oui
22	oui
21	non
21	non
21	oui
20	oui
20	oui
18	oui
18	oui

AVANT

APRES



Note	Prioritaire
171	oui
125	oui
110	oui
102	oui
95	oui
95	oui
90	oui
85	oui
80	oui
80	oui
69	oui
57	oui
55	oui
52	oui
50	oui
47	oui
45	oui
45	oui
42	oui
42	oui
40	oui
35	oui
25	oui
25	oui
22	non
22	non
20	non
20	non
20	non

# La cotation pas à pas : autre problématique mise en relief par l'outil de simulation > la fiabilité des informations du CERFA

---

Beaucoup de contradictions dans les demandes, notamment sur la situation vis à vis du logement, et les notions d'habitat indigne/non décent :

## Exemple :

- Logement non décent + Logement indigne + logement non décent avec un mineur
  - Personne dépourvue de logement + logement indigne + Logement inadapté au handicap
- › En toute bonne foi, un certain nombre de demandeurs hébergés (soit « dépourvus de logement ») saisissent des informations sur le logement où ils sont hébergés.

Ce qui amène à un cumul de point sur des critères qui ne devraient normalement pas se superposer.

Pour répondre à cette problématique, mise en place d'un **critère local « habitat dégradé »**

## Le projet

de grille de cotation  
harmonisée pour les trois territoires

# Le projet de **grille de cotation harmonisée** pour les trois territoires

---

## I. 4 niveaux de cotation en fonction de la situation du demandeur prioritaire (DALO, PDALHPD et L441-1) :

**Niveau 1** : DALO > note surélevée afin que les autres demandeurs se situent après dans le classement, même s'ils cumulent des points

**Niveau 2** : Ménages relevant du PDALHPD

**Niveau 3** : Personnes victimes de violence ou personne âgée en situation de handicap : (L441-1 avec caractère « d'urgence »)

- Violences au sein du couple ou menace de mariage forcé (L441-1-g)
- Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords (L441-1-gbis)
- Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle (L441-1-h)
- Personnes victimes de l'une des infractions de traite des être humains ou de proxénétisme (L441-1-i)
- Personne(s) âgée(s) dans un logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie (L441-1)

**Niveau 4** : Autres ménages prioritaires au sens de l'article L441-1 du CCH

# Le projet de **grille de cotation harmonisée** pour les trois territoires

---

## II. Des priorités locales intégrées à la grille de cotation :

- Par exemple :
  - Un critère local commun aux trois EPCI : « habitat dégradé »
  - Jeune de moins de 30 ans (Nîmes Métropole)
  - Assistant familial ou maternel à domicile (Alès Agglomération)
  - Parent en divorce ou en séparation (Petite Camargue)
  - ...

# Le projet de **grille de cotation harmonisée** pour les trois territoires

---

## III. Une prise en compte de l'ancienneté de la demande (nombre de points croissant avec les tranches d'ancienneté suivantes) :

- Ancienneté de la demande (0 à 12 mois)
- Ancienneté de la demande (13 à 24 mois)
- Ancienneté de la demande (25 à 36 mois)
- Ancienneté de la demande (+ de 36 mois)

# Le projet de **grille de cotation harmonisée** pour les trois territoires

---

## IV. Une prise en compte de l'attachement au territoire :

- Habite dans l'EPCI
- Travaille dans l'EPCI
- Habite dans la commune
- Travaille dans la commune

## V. Les pièces justificatives :

- Valorisation par des points supplémentaires par l'apport des pièces au guichet enregistreur ?

## Les points de vigilance

---

- La CALEOL reste souveraine, la cotation reste un outil d'aide à la décision,
- La mise en œuvre de la cotation, ainsi que l'utilisation des critères locaux doivent s'articuler avec la mise en place des Services d'Information et d'Accueil des Demandeurs (SIAD) pour une bonne information au public, et l'orientation vers les guichets / interlocuteurs adaptés,
- Mixité sociale et logique de peuplement : la cotation ne se suffit pas à elle seule et doit être couplée avec une analyse du parc des bailleurs.

# Les prochaines étapes

