

# La cotation de la demande de logement social sur Caen la mer

Séminaire régional de la réforme  
des attributions

26 Janvier 2023

# Quelques repères



**270 255 habitants** en 2019



**34 033 logements locatifs sociaux**  
en 2021, soit 26 % des RP



**9 bailleurs sociaux**



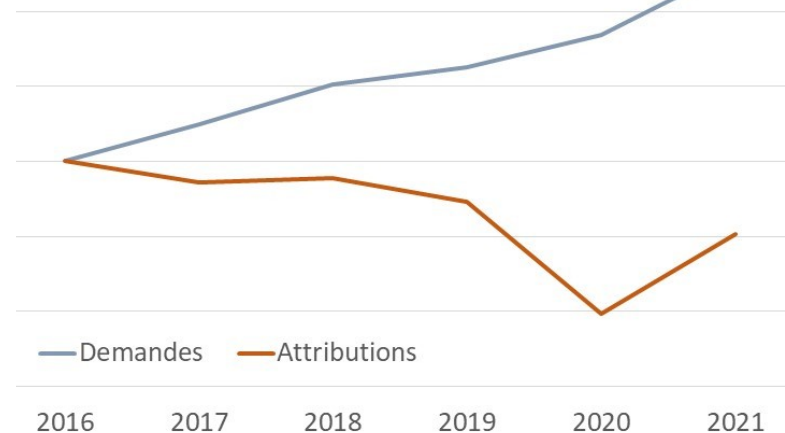
**+ 2 500 logements locatifs sociaux** depuis 2016, soit plus de 600 logements supplémentaires par an

**22 %** du parc a été construit il y a **10 ans ou moins**



**18 735 demandes de logement social / 3 479 attributions** en 2021  
**4,7 demandes / 1 attribution**

Evolution de la demande et des attributions en base 100



# Une politique intercommunale de peuplement installée

2018



2022



2023



Approbation du **document cadre, PPGDID**, charte intercommunale de relogement

Approbation de la **Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)**

Approbation de la **cotation & mise à jour** du PPGDID



# La mise en œuvre de la cotation sur Caen la mer : méthode de travail

# Un travail partenarial avec tous les acteurs

- **Un portage en « interne », piloté par la Maison de l'habitat Caen la mer avec l'AFIDEM, l'Union pour l'Habitat Social de Normandie**
- **Un groupe de travail technique** composé :
  - des bailleurs sociaux présents sur Caen la mer
  - de l'Union pour l'Habitat Social de Normandie
  - d'Action Logement
  - de l'AFIDEM
  - de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (DDETS)
  - des communes de Caen la mer : Caen, Colombelles, Hérouville St Clair, Ifs, Ouistreham, Mondeville
- **Un groupe de travail élus « politique de peuplement »** qui s'est réuni à deux reprises pour travailler et valider le travail mené par le groupe technique

# Les principales étapes d'élaboration de la cotation

Identification /  
Validation des  
situations &  
critères de  
Caen la mer



Pondération  
des critères



Phase de test



Travail sur le  
volet information  
& communication  
auprès du  
demandeur



Octobre à février  
2023

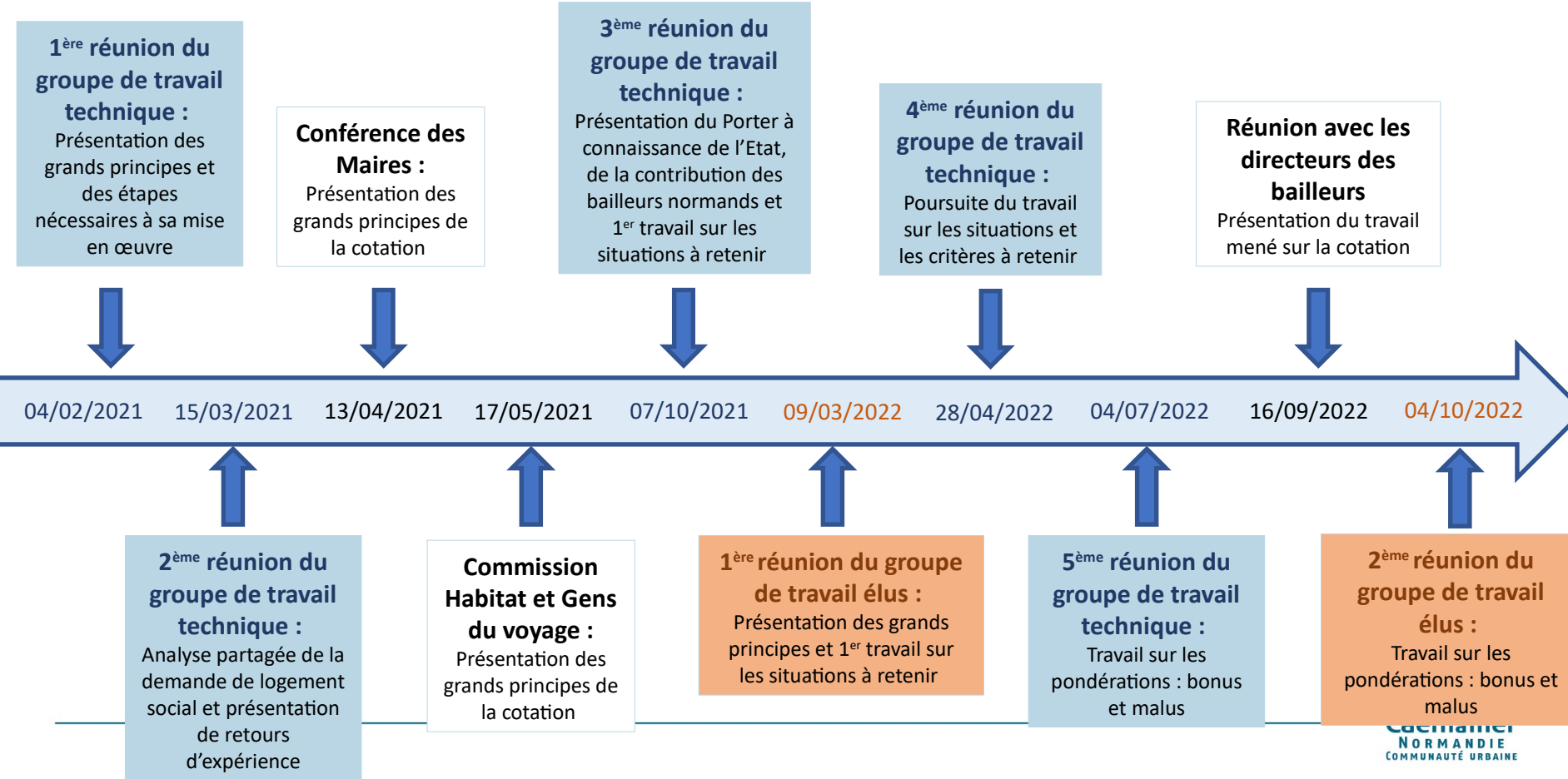


Réunion du groupe  
technique 1<sup>er</sup> trimestre  
2023



**Date butoir de mise en œuvre de la cotation au 31/12/2023**

# Un travail partenarial avec tous les acteurs



# Les situations retenues & leur pondération



# Les situations identifiées par les groupes de travail

**21 situations générant du bonus  
= points positifs**

**5 situations  
relevant des situations prioritaires  
au titre de l'article L 441-1 du CCH**



**16 situations locales  
(aucune priorité réglementaire)**

**5 situations générant du Malus  
= points négatifs**

- 1 – Les refus de proposition
- 2 – Certains motifs de refus de proposition
- 3 – La non attribution en CALEOL pour dossier incomplet ou erroné
- 4 - La non attribution en CALEOL pour comportement
- 5 - La non attribution en CALEOL pour impayés/dettes (mauvaise foi)

# La grille de cotation pour les situations « bonus » (nombre de points par critère)

Les situations prioritaires au titre de l'ETAT *	*Pas de cumul de points entre ces situations	Points	Situation personnelle **	Points
Dossier labellisé DALO		1000	Séparation/divorce	35
Dossier labellisé SYPLO		750	Famille monoparentale	20
Dossier prioritaire au titre de l'article L 441-1 du CCH		500	Famille (couple avec enfant(s))	15
- Violence familiale		700	Jeunes de moins de 30 ans en recherche d'un 1 <sup>er</sup> logement	20
- Personne en situation de handicap		650	Rapprochement familial	
- Personne sans logement		650	- Si vous habitez hors Caen la mer	15
- Reprise d'activité après une période de chômage de longue durée		550	- Si vous habitez Caen la mer mais pas dans la commune de votre famille	10
- Sur-occupation		550	Habite la commune	15
Situation vis-à-vis du logement actuel **		Points	<b>Caractéristiques de votre demande **</b>	<b>Points</b>
Loyer inadapté (reste à vivre insuffisant)		15 à 35	Ancienneté de votre demande de logement	
Logement repris ou mis en vente par son propriétaire		30	- De 1 à 2 ans	5
Taille du logement inadaptée		20	- De 2 à 3 ans	10
Personne de plus de 65 ans ayant un logement inadapté au vieillissement ou au handicap		40	- Plus de 3 ans	15
Situation professionnelle **		Points	Adéquation ressources et quartier souhaité	20
Distance Travail/logement – Mutation professionnelle			Décision de commission :	
- Si vous habitez hors Caen la mer		20	- Validé en 2 <sup>ème</sup> position	25 (plafonné à 100 points)
- Si vous habitez Caen la mer mais pas dans la commune de lieu de travail		15	- Validé en 3 <sup>ème</sup> position	20 (plafonné à 80 points)
En situation d'emploi sans logement		35		
Jeunes de moins de 30 ans en situation d'emploi		30		

\* Pour les situations prioritaires au titre de l'Etat , seuls 10% des points sont affectés sur le déclaratif, la totalité des points sera affectée après vérification d'un service enregistreur et sur justificatif

\*\*Les situations peuvent se cumuler donc cumul possible des points

# La grille de cotation pour les situations « malus »

Les refus de proposition de logement (après étude du bailleur et validation en commission d'attribution des logements)	Points affectés en fonction de la priorité de votre situation				Délai pour effacement des points
	DALO	Syplo	Prioritaires (CCH)	Autres situations	
<b>En fonction du nombre de refus de proposition de logement</b>					
1er refus	-200	-150	-100	-20	12 mois
2ème refus	-400	-300	-200	-30	
3ème refus	-600	-450	-300	-40	
4ème refus et plus	-800	-600	-400	-50	
<b>En fonction du motif de refus de proposition de logement</b>					
Non réponse	-600	-450	-300	-40	24 mois
Renonciation					
Accession					
Non précisé					
Localisation quartier	-600	-450	-300	-40	12 mois
Stationnement/garage					
Taille/Surface du logement	-600	-450	-300	-40	6 mois
Conception/agencement du logement					
Environnement/voisinage	-400	-300	-200	-30	12 mois
Etage/Absence ascenseur					
Equipement services urbains					

# La grille de cotation pour les situations « malus »

Les motifs de non attribution en commission d'attribution	Points affectés en fonction de la priorité de votre situation				Délai pour effacement des points
	DALO	Syplo	Prioritaires (CCH)	Autres situations	
Dossier incomplet ou erroné	-500	-400	-300	-40	6 mois
Non-respect des obligations locatives (financier et comportement)					12 mois

# Quelques exemples concrets sur Imhoweb

# Dans la demande de logement

Onglet logement recherché

Demandeur Codemandeurs Colocataires Occupants Sit. profess. Revenus Sit. actuelle **Log. recherché** Compléments Gestion des pièces Historique

**Logement recherché**

Catégorie Indifférent Nature Logement simple

N°	Nombre de pièces principales	
1	2 pièces	<input checked="" type="checkbox"/>
2	3 pièces	<input type="checkbox"/>

Rez de chaussée refusé  
Sans ascenseur refusé  
Logement adapté au handicap  
Loyer maximum accepté hors charges  
Montant APL NC €/ mois

Estimer APL

Demande d'information sur la possibilité de devenir propriétaire

**Localisation souhaitée**

N°	Code postal	Commune / Quartier	Date ancienneté	Quartile	Cotation	Positionnement	Délaï moyen d'attribution	
1	14650	CARPIQUET	11/07/2022	3ème	85	NC	NC	<input type="checkbox"/>
2	14480	CREULLY SUR SEULLES	11/07/2022		NC	NC	NC	<input type="checkbox"/>
3	14280	AUTHIE	14/10/2022	3ème	70	NC	NC	<input type="checkbox"/>
4	14250	THUE ET MUE_BRETTEVILLE L ORGUEILLEUSE	14/10/2022	3ème	70	NC	NC	<input type="checkbox"/>
5	14980	ROTS TOUS QUARTIERS	14/10/2022	3ème	70	NC	NC	<input type="checkbox"/>

Demande élargie aux villes et quartiers proches des choix de localisation

**Autres renseignements**

Date souhaitée d'attribution de logement  
Renouvellement de votre demande sur le site internet

Une cotation par localisation souhaitée

Champs : cerfa obligatoires département

Action Edition

# Fiche points de cotation EPCI

Commune : CARPIQUET - EPCI : CU CAEN LA MER					85 points
Axe	Critère	Valeur critère	Valeur demande	Délai / option	Points
<b>Cotation locale</b>	Motif de la demande	Divorce ou séparation	Divorce ou séparation	Cumul pts	35
	Reste à vivre sur le logement actuel	De 10 à 15	12		15
	Sous-occupation logement actuel	Nombre d'occupants < nombre de pièces actuelles - 1	2 occupants et 4 pièces		20
	Résident Habite la commune (demandeur)	Oui	Oui		15
Commune : AUTHIE - EPCI : CU CAEN LA MER					70 points
Axe	Critère	Valeur critère	Valeur demande	Délai / option	Points
<b>Cotation locale</b>	Motif de la demande	Divorce ou séparation	Divorce ou séparation	Cumul pts	35
	Reste à vivre sur le logement actuel	De 10 à 15	12		15
	Sous-occupation logement actuel	Nombre d'occupants < nombre de pièces actuelles - 1	2 occupants et 4 pièces		20
Commune : THUE ET MUE - EPCI : CU CAEN LA MER					70 points
Axe	Critère	Valeur critère	Valeur demande	Délai / option	Points
<b>Cotation locale</b>	Motif de la demande	Divorce ou séparation	Divorce ou séparation	Cumul pts	35
	Reste à vivre sur le logement actuel	De 10 à 15	12		15
	Sous-occupation logement actuel	Nombre d'occupants < nombre de pièces actuelles - 1	2 occupants et 4 pièces		20
Commune : ROTS - EPCI : CU CAEN LA MER					70 points
Axe	Critère	Valeur critère	Valeur demande	Délai / option	Points
<b>Cotation locale</b>	Motif de la demande	Divorce ou séparation	Divorce ou séparation	Cumul pts	35
	Reste à vivre sur le logement actuel	De 10 à 15	12		15
	Sous-occupation logement actuel	Nombre d'occupants < nombre de pièces actuelles - 1	2 occupants et 4 pièces		20

Détail du calcul des points  
Par choix de localisation

# Les critères de recherche demandeurs

[Accueil](#) > [Liste des biens](#) > Critères de Recherche

## Vos critères de recherche

Réinitialiser les critères 

Vos préférences de critères de recherche

### Critères du logement recherché

Ajouter un critère

- × Commune-quartier souhaité
- × Seulement quartiers choisis
- × Etendre à l'EPCI
- × Catégorie de logement recherché
- × Type de logement recherché

Renseigner les valeurs des critères

Département

14 - Calvados

Commune-quartier souhaité

### Critères de la demande

Ajouter un critère

- × Cotation EPCI-Axe
- × Cotation EPCI-Points

Renseigner les valeurs des critères

Cotation EPCI-Axe

Cotation EPCI-Points

Entre

Et

Filtres possibles sur un axe de cotation et sur le nombre de points



# Résultats de la recherche demandeurs

**Demandes Recherchées**

0 DEMANDES RETENUES

23 DEMANDES RECHERCHÉES

Colonne avec total des points de la demande ou de l'axe choisi en filtre de recherche

	Date départ	Nature	Type logement	Catégorie	Motif	1%	Quartile	Plafond %	Taux d'effort %	Reste à vivre	Cotation EPCI	***
<input type="checkbox"/>								>	>	>	>	
<input type="checkbox"/>	02/10/2018*	Personne seule	2 pièces-3 pièces	Indifférent	Logement non décent	Non	3ème	61.56	29.00	29,45 €	110	
<input type="checkbox"/>	04/02/2020*	Personne seule + autre(s)	3 pièces	Indifférent	Logement trop petit	Non	4ème	56,17	23,00	41,01 €	110	
<input type="checkbox"/>	02/04/2021	Personne seule + autre(s)	4 pièces-3 pièces	Indifférent	Logement trop grand	Non	1er		0,00	21,93 €	110	
<input type="checkbox"/>	27/06/2021	Famille	3 pièces-4 pièces	Indifférent	Logement trop cher	Non	4ème	91,14	11,00	53,80 €	110	
<input type="checkbox"/>	22/09/2021	Personne seule + autre(s)	3 pièces-2 pièces	Indifférent	Logement éloigné de la famille	Non	1er	20,83	3,00	23,50 €	110	
<input type="checkbox"/>	22/04/2021	Personne seule	2 pièces-3 pièces	Indifférent	Logement repris ou mis en vent	Non	1er	0,00	26,00	13,25 €	105	
<input type="checkbox"/>	22/09/2021	Famille	3 pièces	Maison	Logement trop cher	Non	1er	35,47	12,00	23,23 €	105	
<input type="checkbox"/>	06/11/2021	Personne seule + autre(s)	3 pièces-4 pièces	Indifférent	Logement éloigné de la famille	Non	2ème	29,49	11,00	24,85 €	105	
<input type="checkbox"/>	30/11/2021	Personne seule + autre(s)	3 pièces-4 pièces	Indifférent	Rapprochement familial	Non	1er	0,00	23,00	8,54 €	105	
<input type="checkbox"/>	16/02/2022	Personne seule + autre(s)	3 pièces	Indifférent	Changement du lieu de travail	Non	4ème	82,07	17,00	42,94 €	105	
<input type="checkbox"/>	24/07/2022	Personne seule + autre(s)	3 pièces-4 pièces-5 p	Indifférent	Logement trop cher	Non	4ème	44,18	13,00	46,55 €	105	
<input type="checkbox"/>	07/10/2022	Famille	3 pièces-4 pièces	Maison	Logement trop petit	Non	1er	1,61	2,00	14,38 €	105	
<input type="checkbox"/>	22/09/2018*	Famille	3 pièces	Maison	Logement inadapté au handicap	Non	1er	39,12	8,00	21,54 €	100	
<input type="checkbox"/>	06/01/2022	Personne seule	2 pièces-3 pièces	Indifférent		Non	4ème	30,55	23,00	41,01 €	100	
<input type="checkbox"/>	09/02/2022	Personne seule	4 pièces-5 pièces-2 p	Indifférent	Logement non décent	Non	2ème	42,96	29,00	22,38 €	100	

[Retour](#) [\\*\\*\\*](#) [Comparer](#) [Créer une prospection](#) [Inscrire en CAL](#)

Tri des demandes en partant de la cotation la plus élevée

# Résultats de la recherche demandeurs

Possibilité d'éditer la fiche points de cotation d'une demande

0 DEMANDES RETENUES

23 DEMANDES RECHERCHÉES

	Date dépôt	Nature	Type logement	Catégorie	Motif
<input type="checkbox"/>					
<input type="checkbox"/>	↑ ↓ 02/10/2018*	Personne seule	2 pièces-3 pièces	Indifférent	Logement non d
<input checked="" type="checkbox"/>	↑ ↓ 04/02/2020*	Personne seule + aut 3 pièces		Indifférent	Logement trop p
<input type="checkbox"/>	↑ ↓ 02/04/2021	Personne seule + aut 4 pièces-3 pièces		Indifférent	Logement trop g
<input type="checkbox"/>	↑ ↓ 27/06/2021	Famille	3 pièces-4 pièces	Indifférent	Logement trop c
<input type="checkbox"/>	↑ ↓ 22/09/2021	Personne seule + aut 3 pièces-2 pièces		Indifférent	Logement éloigr
<input type="checkbox"/>	↑ ↓ 22/04/2021	Personne seule	2 pièces-3 pièces	Indifférent	Logement repris
<input type="checkbox"/>	↑ ↓ 22/09/2021	Famille	3 pièces	Maison	Logement trop c
<input type="checkbox"/>	↑ ↓ 06/11/2021	Personne seule + aut 3 pièces-4 pièces		Indifférent	Logement éloigr
<input type="checkbox"/>	↑ ↓ 30/11/2021	Personne seule + aut 3 pièces-4 pièces		Indifférent	Rapprochement
<input type="checkbox"/>	↑ ↓ 16/02/2022	Personne seule + aut 3 pièces		Indifférent	Changement du
<input type="checkbox"/>	↑ ↓ 24/07/2022	Personne seule + aut 3 pièces-4 pièces-5 p		Indifférent	Logement trop c

Plafond 2020	56.1		
RUC	19 200,00 €	RLS	0,00 €
Résiduel	345,57 €		
Quartile	4ème	RAV / jour	41,01 €
%RUC/Plafond premier quartile	201.68 %	Taux d'effort	23.00 %

- Modifier demande
- Fiche demandeur
- Fiche points de cotation EPCI
- Fiche Cerfa
- Fiche Historique
- En savoir plus

Retour

... Comparer Créer une prospection Inscrire en CAL

# Ecran décision CAL

handicap ou à la perte d'autonomie  
 Lgt. souhaité: Indifférent - Logement simple - 4 pièces - 5

08/02/2021

Etat opéenne

**Cotation organisme**

	Points	Classement
<b>Cotation EPCI</b>		
	115	
Publics prioritaires CCH	65	
Cotation locale	110	
Pénalités	-60	

RESSOURCES: 1 364,00 €

	Ressources	Revenus	Année
Demandeur:	1 364,00 €	0,00 €	2020
Codemandeur:	-	-	-
Autres:	0,00 €	-	-

Hors 1er quartile  
 %RUC/Plafond 1er quartile: 211,64 %  
**Lgt proposé** **Lgt actuel**  
**RAV/jour:** 46,88 € 52,02 €  
**Taux d'effort:** 16,00 % 7,00 %

Hors 1er quartile  
 %RUC/Plafond 1er quartile: 107,52 %  
**Lgt proposé** **Lgt actuel**  
**RAV/jour:** 35,41 € 33,18 €

Cotation

La cotation s'affiche en infobulle avec le détail par axe

**Merci !**