



**PRÉFET
DU NORD**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Le 22 avril 2021

PORTER-A-CONNAISSANCE DE L'ÉTAT cotation de la demande de logement social

Décret n° 2019-1378 du 17 décembre 2019

articles R. 362-2, R. 441-2-10 à R. 441-2-17 du code de la construction et de l'habitation (CCH)

I. Objet du document

Le présent document a pour objet de porter à la connaissance de la Communauté Urbaine de Dunkerque (CUD) les attentes de l'Etat pour l'élaboration du système de cotation de la demande de logement social, que la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a prévu de rendre obligatoire pour les EPCI tenus de se doter d'un programme local de l'habitat (PLH) ou ceux compétents en matière d'habitat et dotés d'un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).

II. Préambule

La cotation de la demande de logement locatif social, proposée à titre facultatif par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), est devenue obligatoire via la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), en modifiant l'article L.441-2-8 du Code de la Construction et de l'Habitat.

Le décret n°2019-1378 du 17 décembre 2019 relatif à la cotation de la demande de logement social en définit les modalités de mise en œuvre et fixe un objectif d'approbation au plus tard le 1er septembre 2021.

La cotation de la demande de logement locatif social (LLS) consiste à définir une série de critères d'appréciation de la demande et à leur appliquer une pondération. Elle poursuit ainsi les objectifs suivants :

- Assurer une meilleure information et davantage de transparence à porter à l'attention du demandeur de logement social ;
- Apporter une aide à la décision dans la réalisation des objectifs d'attribution fixés aux échelles nationales et locales ;
- Être un instrument au service de la mixité sociale et de la cohésion.

Le système de cotation s'inscrit dans le plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID) dans le cadre d'une révision de celui-ci ou au moment de son adoption.

Il s'applique de manière uniforme à l'ensemble des demandes de LLS et concerne tous les réservataires (Etat, collectivités, Action logement, etc.). Il permet de qualifier les demandes de logement sur la base de critères objectifs, partagés, et pondérés tant pour la désignation que pour l'attribution des LLS.

La CUD a choisi de s'appuyer sur le module spécifique en cours de développement pour être intégré au système national d'enregistrement (SNE) de la demande de logement social (DLS). Ce module sera mis à la disposition de la CUD et permettra d'appliquer une cotation dès la DLS renseignée dans le SNE. Il fonctionnera à partir de critères prédéfinis intégrés à la plateforme informatique (annexe n°2 – Liste des critères du module de cotation du SNE) ; la CUD retiendra sa propre pondération de ces critères.

III. Procédure

Le PPGDID adopté par la CUD le 1^{er} mars 2018 n'inclut pas de système de cotation de la demande. Il devra donc être révisé afin de le rendre conforme à la réglementation en vigueur au 1er septembre 2021.

La procédure d'adoption et/ou de révision du PPGDID est précisée par le code de la construction et de l'habitation (CCH) (articles L441-2-8 et R441-2-11).

Concernant le système de cotation, le CCH précise que son principe et ses modalités doivent être expressément mentionnés dans le PPGDID et liés au dispositif de gestion de la demande.

Le projet de plan sera soumis pour avis aux communes membres de la CUD. Si les avis n'ont pas été rendus dans le délai de deux mois suivant la saisine, ils sont réputés favorables.

Le projet de plan sera transmis au préfet du Nord qui pourra demander, dans le délai de deux mois suivant sa saisine, des modifications pour répondre aux objectifs qu'il avait fixés à ce plan.

IV. Attendus du système de cotation

Le traitement des informations figurant dans le dispositif de gestion partagée des dossiers de demande de logement social doit permettre d'appliquer le système de cotation de la demande.

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

Le système de cotation constitue une aide à la décision. Il ne s'agit pas d'établir un classement des demandeurs qui aurait pour conséquence d'introduire une procédure de désignation automatique des candidats ou d'attribution des logements. 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 commission d'attribution du bailleur, en tenant compte à la fois des objectifs d'attribution au bénéfice des publics prioritaires, et de la mixité sociale au regard notamment de la connaissance du parc et de son occupation, ainsi que des dynamiques locales.

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, et doit respecter les prescriptions du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), qui selon les mêmes dispositions législatives, précise les critères d'éligibilité des ménages prioritaires, pour le département. A ce titre, cet outil s'adaptera aux contextes et outils locaux (gestion du contingent préfectoral via la base de données SYPLO) : la cotation doit donner un poids plus important aux demandeurs labellisés et identifiés dans SYPLO.

Le système de cotation doit être compatible avec les orientations des conférences intercommunales du logement (CIL) qui peuvent définir des priorités locales, dans le respect de la liste des publics prévus par la loi.

Les modalités d'information du demandeur, sur le système de cotation, seront intégrées au volet « informations du demandeur » du PPGDID,

Le demandeur doit être informé des critères de cotation, des modalités de pondération, et de la cotation de sa demande (qui peut prendre une valeur chiffrée ou "note").

Le demandeur doit être en mesure d'apprécier le positionnement de sa demande ainsi que le délai d'attente moyen constaté par rapport aux demandes analogues. Il s'agit pour le demandeur d'être informé de la meilleure note, de la plus faible et de la médiane, ainsi que du délai d'attente moyen constaté l'année précédente en fonction de la typologie de logement demandé (T1, T2, T3, etc. et PLAI/PLUS/PLS) sur chaque EPCI où le demandeur a fait une demande.

Le demandeur doit être informé du caractère prioritaire ou non de sa demande, sous réserve de vérification de sa situation lors de l'instruction.

Le PPGDID doit préciser les cas dans lesquels le refus d'un logement adapté aux besoins et capacités du demandeur a des effets sur la cotation de la demande et ses conséquences, et prévoir une voie de recours devant une instance de conciliation.

Le PPGDID doit définir des modalités spécifiques pour l'évaluation du système de cotation. Une évaluation annuelle pendant les premières années sera réalisée, afin de mesurer la contribution du système de cotation à l'atteinte des objectifs légaux et locaux en matière d'attributions.

V. Travail partenarial et association des acteurs locaux

La mise œuvre du système de cotation sera partagée avec l'ensemble des parties prenantes, et notamment des membres de la conférence intercommunale du logement CIL).

En particulier, les communes membres, les bailleurs sociaux et Action Logement Service seront étroitement associés.

La participation de tous les acteurs du logement doit permettre d'aboutir à un système de cotation partagé par tous.

Les services de l'Etat sont à la disposition des acteurs locaux pour participer aux réunions techniques concourant à l'élaboration du système de cotation, afin d'apporter leur expertise globale en matière d'attribution. Par ailleurs ils veilleront à ce que les prescriptions du PDALHPD soient respectées.

VI. Définition des publics prioritaires au titre du PDALHPD 2019-2024

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2019-2024 est signé depuis le 19 décembre 2019. Il engage l'État, le Conseil Départemental du Nord et les sept Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) délégataires des aides à la pierre ou étant tenus de se doter d'une convention intercommunale d'attribution.

A compter du 1^{er} avril 2021, ce dispositif partenarial met en œuvre, au travers des comités techniques territoriaux (CTT), une **nouvelle déclinaison locale des publics prioritaires** définis par l'article L441-1 du Code de la construction. Cette réflexion a été menée en groupes de travail début 2020, puis a fait l'objet d'une **concertation avec l'ensemble des partenaires** de mai à septembre 2020, et enfin d'une synthèse et de précisions au sein du réseau des CTT, de septembre à novembre 2020.

La définition fine de ces **14 publics**, en termes de **qualification administrative** et de **pièces justificatives** à produire qui en découlent, est détaillée dans le document joint au présent porter-à-connaissance.

VII. Définition des critères de cotation

1. Le module du SNE

Pour mettre en œuvre le système de cotation, le système national d'enregistrement de la demande (SNE) offre aux EPCI un « module cotation », qui proposera la liste de critère jointe en annexe n°2 (qui peuvent faire l'objet d'une sélection) et procédera au calcul de la cotation après pondération de chacun d'eux. Ces critères sont issus d'une large concertation, d'une analyse des systèmes de cotation en vigueur, des travaux sur la mise à jour du formulaire CERFA de la demande de logement social (DLS).

Pour les EPCI qui feront le choix de développer leur propre module de cotation, le système de cotation choisi pourra contenir d'autres critères dont il appartiendra au préfet de département de contrôler la légalité. Ainsi, devront être exclus, les critères qui pourraient présenter un caractère discriminatoire, tels que définis à l'article 1er de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, qui renvoie au code pénal : « Le droit au logement est un droit fondamental (...). L'exercice de ce droit implique la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation grâce au maintien et au développement d'un secteur locatif et d'un secteur d'accession à la propriété ouverts à toutes les catégories sociales. Aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement pour un motif discriminatoire défini à l'article 225-16 du code pénal ». Conformément aux dispositions de l'article R. 441-2-10, les systèmes privatifs devront être configurés pour permettre la communication de la cotation de chaque demande au SNE.

Afin de fiabiliser la demande de logement exprimée dans le SNE, et donc maximiser les succès lors de l'examen en CAL, le module de cotation du SNE permettra, si la CUD le décide, soit d'accorder soit de doubler les points lorsque la pièce justificative est fournie et date de moins d'un an (la reconnaissance automatique des documents mise en place dès mars 2020 facilitera cette analyse).

Le module de SNE proposera trois grandes catégories de critères :

- La première, composée de critères obligatoires et correspondants à des demandes prioritaires (décision DALO et ménages prioritaires en application de l'article L. 441-1 du CCH) ;
- La deuxième, composée de critères facultatifs, prédéfinis et se rapportant à d'autres situations du demandeur ; ils peuvent concerner la composition du foyer, la situation professionnelle, la situation de logement, la situation familiale, les ressources, les contraintes géographiques, etc. ;
- La troisième, composée de critères de priorités locales (au nombre maximal de dix), à définir par la CUD en complément des critères précédents et qui permettent de traduire plus finement les orientations intercommunales liées à la demande en matière d'attribution de logements sociaux.

a) Pondération des critères standards

L'ensemble des critères intégreront un tableau où la CUD indiquera si le critère intègre sa cotation et la pondération (sous forme de points) qu'il lui accorde. Les critères correspondants à des demandes prioritaires (décision DALO et ménages prioritaires en application de l'article L. 441-1 du CCH) seront obligatoirement intégrés et la pondération de ces critères ne pourra pas être nulle.

b) Pondération des critères particuliers

la demande de mutation :

Pour prendre en compte le critère de mutation dans le parc social, le modèle de cotation pourra être différent suivant si l'on traite des demandes de mutation ou des demandes hors mutation (le modèle sera sélectionné automatiquement par le SNE en fonction de la coche du cerfa <Locataire d'un logement social (Hlm)>).

L'ancienneté de la demande :

Pour prendre en compte l'ancienneté, le module SNE proposera d'affecter un nombre de points par tranche (ex : 1 point entre 0 et 12 mois, 2 points entre 12 et 18 mois, etc). Le nombre de tranche et les points seront paramétrables par [l'EPCI].

Le refus d'une proposition

Le système de cotation peut prévoir la prise en compte du refus, par exemple avec une pondération négative sur un critère « refus », Dans ce cas, le PPGDID devra prévoir les cas dans lesquels le refus des effets sur la cotation, et une voie de recours devant une instance de conciliation.

c) Paramétrage de la pondération

La pondération sera paramétrée par un utilisateur de la CUD sur l'interface du SNE (WebApp).

L'utilisateur pourra consulter les demandes sur la CUD dans leur intégralité.

Un historique des modèles de cotation sera accessible à l'utilisateur.

Le Gestionnaire territorial aura la responsabilité d'ouvrir l'accès au SNE à l'utilisateur, de le modifier et de le supprimer.

Le modèle de cotation à communiquer au demandeur fera seulement figurer les critères avec une pondération.

d) Méthode de validation des critères par le module du SNE selon la demande de logement social

Pour chaque demande de logement social formulée par un ménage, chaque critère de cotation sera validé selon l'une ou l'autre des quatre méthodes suivantes :

- Validés en fonction des coches pointées dans le formulaire CERFA ;
- Calculés à partir du champ libre du formulaire CERFA ;
- Validés manuellement par un guichet enregistreur de la demande après analyse. Ce sera notamment le cas pour la catégorie de critères de priorités locales ;
- Validés automatiquement par l'outil COMDALO pour le seul critère "DALO".

La liste des critères jointe en annexe n°2 précise la méthode de validation de chaque critère.

e) Méthode de calcul de la note totale

La note totale sera calculée en faisant la somme des pondérations des critères validés.

2. Attendus spécifiques du préfet de département sur le choix et la pondération des critères

Le système de cotation est un outil au service de la CUD au sens qu'il lui permet de faire émerger ses propres priorités locales à côté des priorités nationales (obligations légales). Il éclaire ainsi le décideur au stade de la désignation des candidats au logement social au regard des priorités du territoire.

Cela devra donc orienter le choix des critères facultatifs, la définition des critères de priorité locale, ainsi que leur pondération.

a) Compatibilité du système de cotation avec le PDALHPD

Le système de cotation doit respecter les prescriptions du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) du Nord qui, à partir de la définition législative des publics prioritaires (article L441-1 du CCH et suivants), établit de façon partenariale et adaptée au territoire les critères d'éligibilité des ménages prioritaires en termes de qualification administrative et de pièces justificatives à produire par un demandeur. En cela, ce plan réalise un exercice de définition plus fine et adaptée au territoire que les critères obligatoires nationaux que propose le module de cotation du SNE.

A ce titre, cet outil s'adaptera aux contextes et outils locaux, notamment la base de données SYPLO qui permet de gérer la pression des demandeurs prioritaires spécifique au département du Nord : il est donc nécessaire de s'appuyer davantage sur SYPLO, le rendre prépondérant localement par rapport au schéma national.

Par conséquent, l'Etat engage la CUD à adopter un critère de priorité locale "ménage labellisé au titre du PDALHPD" dont la pondération sera au moins égale à l'addition des pondérations des critères nationaux obligatoires, hormis le critère "DALO" qui restera supérieur.

b) Le système de cotation de la demande : un instrument de mixité sociale, de cohésion intercommunale

Au nom du principe de mixité sociale, qui guide la politique de la ville et le NPNRU, le fait pour un demandeur de résider déjà dans la commune souhaitée ne pourra pas constituer un critère de priorisation.

c) Règles de pondérations

Au regard de ce qui précède :

- Le critère obligatoire « DALO » bénéficiera d'une pondération supérieure à la somme des pondérations des autres critères ;
- Le critère de priorité locale « ménage labellisé au titre du PDALHPD » bénéficiera d'une pondération supérieure à la somme des pondérations des critères obligatoires (hors DALO), des autres critères de priorité locale et des critères facultatifs ;
- Chacun des critères obligatoires bénéficiera d'une pondération supérieure à la somme des critères de priorité locale (hors « ménage labellisé au titre du PDALHPD »), et des critères facultatifs.

exemple de grille de cotation respectant ces règles de pondération

Catégorie de critères	Intitulé du critère	Pondération du critère	Contrôle des règles de pondération
Priorité locale 10 de l'EPCI		1	
Facultatif 4 du module SNE sélectionné par l'EPCI		2	
Facultatif 3 du module SNE sélectionné par l'EPCI		3	
Priorité locale 9 de l'EPCI		4	
Priorité locale 8 de l'EPCI		5	
Priorité locale 7 de l'EPCI		6	
Priorité locale 6 de l'EPCI		7	
Facultatif 2 du module SNE sélectionné par l'EPCI		8	
Priorité locale 5 de l'EPCI		9	
Priorité locale 4 de l'EPCI		10	
Priorité locale 3 de l'EPCI		11	
Facultatif 1 du module SNE sélectionné par l'EPCI		12	
Priorité locale 2 de l'EPCI		13	Somme des critères de l'EPCI (hors priorité locale n°1) = 91
Obligatoires 2 à 15 du module SNE		100 par critère	100 > 91
Priorité locale n°1 de l'EPCI	Labellisé au titre du PDALHPD	1500	$1500 > (14 \times 100) + 91 = 1491$
Obligatoire 1 du module SNE	DALO	3000	$3000 > 1500 + 1491$

VIII. Annexes

- n°1 : décret 2019-1378 du 17 décembre 2019
- n°2 : liste des critères du module SNE
- n°3 : déclinaison départementale des 14 publics prioritaires
- n°4 : PAC SNE de la CUD
- n°5 : bilan des attributions 2020 de la CUD au regard de la loi « égalité-citoyenneté »
- n°6 : tension de la demande par commune et par typologie de logement