

Atelier partenarial

La cotation

Jeudi 8 octobre 2020



Ordre du jour

1. Rappel du contexte réglementaire et position des acteurs régionaux
2. Retour sur les perspectives du 16 juin
3. Résultats suite au test de la grille de cotation
4. Pistes et perspectives de travail

1. Rappel du contexte réglementaire et position des acteurs régionaux

Atelier partenarial - cotation de la demande

Rappel du contexte réglementaire et position des acteurs régionaux

Décret n°2019-1378 du 17 décembre 2019 relatif à la cotation de la demande de logement social

- Mise en œuvre du système de cotation à compter du **1er septembre 2021**
- Organiser de manière partenariale la prise en compte de la demande sur des **critères objectifs, lisibles et partagés**
- **Améliorer la transparence** vis-à-vis du demandeur sur ses chances d'obtenir un logement (associer aux données sur les volumes de demandes actives et d'attributions réalisées sur une année)
- Une portée à connaissance produit par les services de l'Etat à destination des EPCI

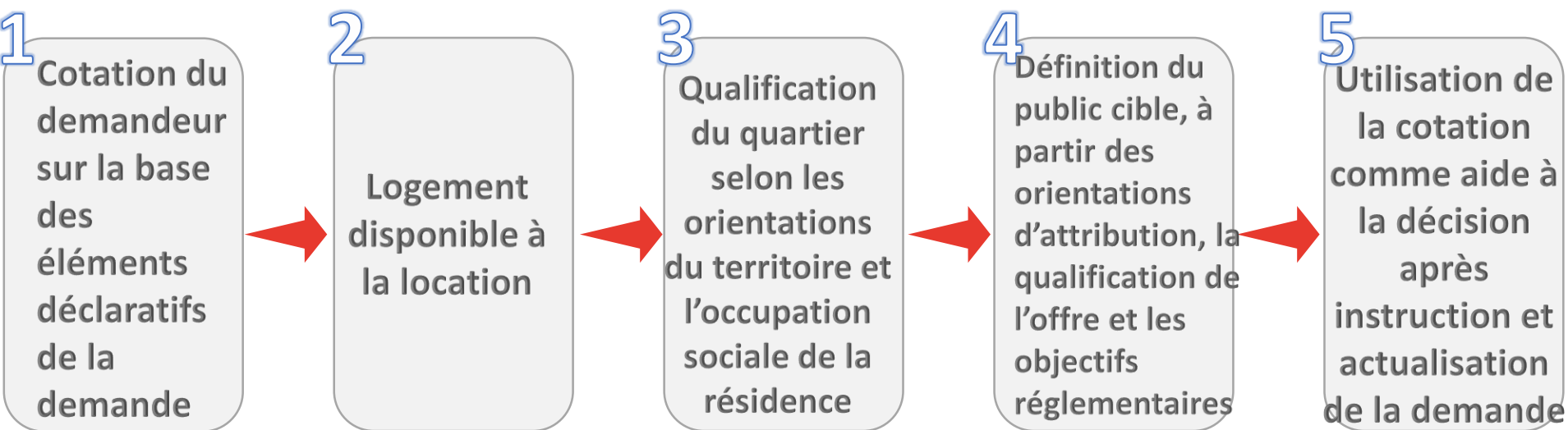
Rappel du contexte réglementaire et position des acteurs régionaux

Des enjeux transversaux :

- Articuler le système de cotation avec les orientations locales des politiques d'attributions et de peuplement :
 - En qualifiant et classant le parc en fonction de sa fragilité, et ainsi veiller au respect des équilibres de peuplement,
 - En procédant à une analyse de la demande,
 - En associant l'ensemble des acteurs concernés pour définir une cotation partagée
- Construire une réflexion cohérente entre l'élaboration du dispositif de cotation et le passage à la gestion en flux des contingents

Rappel du contexte réglementaire et position des acteurs régionaux

Le processus de cotation d'un demandeur



2. Retour sur les perspectives du 16 juin

Atelier partenarial - cotation de la demande

Retour sur les perspectives du 16 juin

Des principes partagés et établis :

- Prendre en compte l'ancienneté, ainsi que les éventuels refus de propositions
 - Disposer d'un système de cotation qui intègre tous les publics, et éclaire la commission d'attribution.
 - Concilier la cotation avec la gestion partagée, les orientations du territoires et les contraintes des organismes Hlm en tant que garant de l'équilibre social des résidences.
- *Lancement la phase de test durant l'été 2020*

Retour sur les perspectives du 16 juin

- **Mise à disposition d'un outil Excel permettant de tester la grille de cotation**

Bailleurs sociaux :

Pau Béarn Habitat, Périgord Habitat, CDC habitat social, le COL, HSA, Aquitanis, Domofrance

DDCS Gironde et DDCSPP Dordogne

Bordeaux Métropole

Autres acteurs de Nouvelle-Aquitaine

3. Résultats suite au test de la grille de cotation

Atelier partenarial - cotation de la demande

3. Résultats suite au test de la grille de cotation

- « Doit-on coter le 1er quartile ? Dans les exemples étudiés, le 1^{er} quartile peut être défavorisé par rapport aux publics prioritaires »
- ✓ Le public « 1^{er} quartile » est ciblé dès le début de l'instruction en fonction des caractéristiques du logement, et de l'occupation de la résidence.
- ✓ Coter le public premier quartile?

- « Démolition : il serait peut être intéressant de l'ajouter afin de voir apparaître la demande qui peut représenter un cas d'urgence modérée. »
- ✓ Ajouter ce critère dans le système de cotation?

- « Plutôt qu'ancienneté de la dernière proposition, il semblerait plus intéressant de faire apparaître la date du dernier passage en CALEOL . »
- ✓ Le passage en CALEOL ne garantit pas une attribution (suppléants). Cependant, les propositions prises en compte sont effectivement celles après passage en CALEOL.

3. Résultats suite au test de la grille de cotation

- *« la formulation « contingent » dans l'outil de simulation peut porter à confusion. Les EPCI et les communes attribuent également sur leur contingent. Si c'est pour identifier les DALO uniquement : peut-être nommer la case contingent prioritaire Etat ou juste DALO : OUI / NON? »*
- *« Il n'apparaît que les situations relevant du DALO. Il serait pertinent que les situations relevant du contingent hors DALO puissent être identifiées également en rajoutant une cotation au titre des ACD »*
- ✓ Les caractéristiques des situations ressortent déjà dans la grille de cotation
- ✓ Proposition : DALO oui/non

3. Résultats suite au test de la grille de cotation

- « Motifs manquants : raison de santé, mutation, rapprochement familial, hébergé chez un tiers ou en structure d'hébergement ou sans logement »
- « pour le cas d'un sans-abri, dont nous connaissons ni le taux d'effort, ni la situation professionnelle, ni la situation dans l'ancien logement, se retrouve avec peu de points cumulatifs alors qu'à l'inverse une personne qui a un logement actuellement et dont la demande est un peu ancienne et se cumule avec de nombreux motifs de la demande, va pouvoir totaliser plus de points »
- ✓ Raison de santé : peut-on l'intégrer dans « logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie » est déjà coté 20 points
- ✓ Mutation : pour les locataires du parc social est déjà coté 10 points
- ✓ Hébergé chez un tiers : « hébergé chez un particulier » est déjà coté 20 points
- ✓ Hébergé en structure d'hébergement : est déjà coté 25 points
- ✓ Sans logement : « sans abri, abri de fortune, bidonville » est déjà coté 35 points

3. Résultats suite au test de la grille de cotation

- « Ajouter : surpeuplement CAF, typologie inadaptée, loyer inadapté, délai anormalement long »
- ✓ Les deux premiers sont pris en compte avec le calcul de la sur-occupation et l'octroi des points associés. Le loyer inadapté est pris en compte avec le calcul du taux d'effort, et le délai anormalement long est pris en compte avec l'ancienneté de la demande.

Ancienneté de la dernière proposition	Points
< 1 an	1
de 1 à 2 ans	2
de 2 à 3 ans	3
> 3 ans	4

- « Ajouter le délai anormalement long notamment pour les dossiers DALO »
- ✓ Le DALO est déjà surcoté, et l'ancienneté est valorisé par ailleurs.

- « Ajouter une cotation pour loyer trop élevé »
- ✓ Ce motif est pris en compte avec le calcul du taux d'effort et sa valorisation

Taux d'effort actuel		
Moins de 30%	0	0
De 30 à 40%	10	10
De 40 à 50%	15	15
>50%	20	20

3. Résultats suite au test de la grille de cotation

- « *Logement trop cher / trop grand / trop petit n'apparaît pas* »
 - ✓ Ces motifs apparaissent sous d'autres formes : grâce au calcul du taux d'effort, et du calcul de la sur/sous-occupation

- « *Logement insalubre ou dangereux = logement indigne du CERFA ?* »
 - ✓ Dans le CERFA : logement non décent (ne répondant pas aux caractéristiques fixées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.), et logement insalubre ou dangereux ou local impropre à l'habitation (cave, sous-sol, garage, combles, cabane...). Dans le système de cotation, « logement insalubre ou dangereux » +25 pts, et « logement non décent » est déjà coté 15 pts.

- « *Préciser la signification de nombre d'occupants à charge* »
 - ✓ La définition du CERFA : « personnes fiscalement à votre charge ou à la charge de votre conjoint ou du futur co-titulaire du bail qui vivront dans le logement »

3. Résultats suite au test de la grille de cotation

- « Pour les personnes hébergées : si le logement de la personne qui héberge est suffisamment grand pour accueillir le demandeur et sa famille, on ne compte pas de point pour la suroccupation (on considère le logement adapté alors qu'il n'est pas chez lui) »
- « Ajouter une cotation pour les demandeurs hébergé sans autre motif »
- ✓ **Les points sont attribués pour le motif « Hébergé chez un particulier : 20 points ».**
- « Remonter à 25 points les demandeurs hébergés dans un logement temporaire » au lieu de 20 points
- « Concernant les motifs professionnels, nous constatons 3 motifs (mobilité professionnelle 10 points, changement lieu de travail 20 points, et logement éloigné du lieu de travail 10 points) quasiment identiques. Ne peut-on pas envisager un seul motif plus global ? »
- ✓ **Dans le CERFA, il y a deux motifs : mobilité professionnelle et rapprochement du lieu de travail. Reprendre ces deux motifs?**

3. Résultats suite au test de la grille de cotation

- « Certains parcours résidentiels ne ressortent pas dans le système de cotation : nous pensons notamment aux étudiants aux jeunes dans un premier emploi, aux personnes à temps partiel, aux situations de décohabitation : ils ne cumuleront que peu de points avec néanmoins peu ou pas de revenus. »
- ✓ Ces priorités relèvent davantage des orientations d'attribution du bailleur et/ou du territoire, avec la possibilité de cibler ce public dès la définition du public à loger dans le cadre de l'instruction.
- « Quelqu'un qui est hébergé chez ses parents n'a pas de taux d'effort donc pas de point pour ce critère et est donc défavorisé par rapport à quelqu'un qui est locataire avec un taux d'effort élevé. »
- ✓ Il est possible de faire ressortir des situations difficiles ou en risque de d'aggravation, lors de l'instruction à travers d'autres facteurs (exemple : violences familiales, rapprochement lieu de travail...)

3. Résultats suite au test de la grille de cotation

- « Lors d'une séparation, le demandeur indique le loyer payé par le couple (or on ne prend en compte que les ressources du demandeur) à taux d'effort très élevé donc points supplémentaires injustifiés. »
- ✓ Le calcul du taux d'effort peut être biaisé (ou pas), et doit être approfondi lors de l'instruction.

- « Dans la partie motif de la demande, le rapprochement des services octroi 10 pts sans vérification d'un besoin réel de se rapprocher des services : absence de véhicule, personne âgée avec problème de mobilité »
- ✓ Le législateur a prévu la cotation sur une base déclarative, dont les éléments seront précisés lors de l'instruction qualitative de la demande.

- « La suroccupation chez un tiers n'est pas pris en compte »
- ✓ Intégrer dans l'outil de calcul « composition du ménage hébergeant » ou « nombre total d'occupants dans le logement actuel » afin de pouvoir calculer la sur-occupation

3. Résultats suite au test de la grille de cotation

- **Rappel de la définition retenue pour la sur-occupation :**
 - ☐ Sur-occupation si le nombre de pièces + 1 \leq au nombre d'occupants
 - ☐ Sous-occupation si le nombre de pièces - 1 $>$ au nombre d'occupants
- « Prévoir dans la formule de calcul « si typo = 0 (personne sans abri), alors pas de points pour Suroccupation »
- « Des points sont attribués quand certains champs ne sont pas renseignés :
Typologie du logement actuel : si non renseigné dans la demande de logement, c'est considéré comme un T 0 (avec zéro pièce), et donc dans le calcul de la suroccupation des points sont attribués (par exemple pour 2 personnes dans un T zéro) »
- ✓ **Ajuster le calcul dans l'outil de cotation**

3. Résultats suite au test de la grille de cotation

- « Si le refus est légitime et motivé par le demandeur, la cotation Poitou-Charentes est diminuée de 10 points et celle d'Aquitaine de 6 points. Si toutefois le motif n'est pas motivé, la cotation Poitou Charente passe alors à - 20 mais reste à -6 pour l'Aquitaine. Ne pourrait-on pas envisager de valoriser davantage la cotation Aquitaine à l'instar de celle de Poitou Charentes ? »
 - « Peut on trouver le moyen d'éviter les malus liés au refus ? Il arrive que des refus soit justifiés alors qu'au jour de l'étude nous n'avions pas toutes les informations. Ex, refus motivé par la présence d'un ex-mari violent. La proposition correspond en tout point à la demande, mais la présence de l'ex-mari sur le site est récente ou non connu du demandeur au moment de l'instruction de la demande. Son refus le pénalise alors qu'il peut être compréhensible et acceptable au regard de la situation. »
 - « Il serait préférable d'avoir des points entiers au lieu de 0,5, cela ferait remonter davantage les demandes anciennes »
-
- ✓ Le poids de l'ancienneté permet de pondérer l'effet des refus.
 - ✓ Intégrer ces deux propositions qui sont complémentaires ?

3. Résultats suite au test de la grille de cotation

- « La grille de cotation fait beaucoup ressortir les publics prioritaires, il faudra prendre en compte les critères de mixité au moment de la CAL »
- « Augmenter la cotation des sortants de structure, réfugiés et menacés d'expulsion »
- « Cibler les publics relevant du contingent préfectoral au même titre que les DALO avec une cotation comprise entre 50 et 80 pour que le DALO reste « la priorité » mais que ces publics ressortent du droit commun »
- ✓ La cotation est un outil d'aide à la décision, qui doit prendre en compte les politiques de peuplement des territoires, et les orientations d'attribution des organismes sur les résidences.

4. Suites de la démarche

Atelier partenarial - cotation de la demande



4. Suites de la démarche

- Mise à jour de la grille de cotation
- Présentation partenariale en CIL, et validation par les EPCI
- Mise en œuvre sur une première période en 2021
- Information du demandeur : proposition d'une boîte à outils régionale