

# GUIDE DE LA COTATION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Depuis janvier 2024, toute demande de logement locatif social sur le territoire de Pays de Montbéliard Agglomération (PMA) fait l'objet d'une cotation, c'est-à-dire d'un nombre de points attribués à cette demande.

Retrouvez dans ce guide :

- ⇒ Les informations permettant de comprendre ce dispositif et son rôle dans la gestion des demandes et des attributions de logements locatifs sociaux
- ⇒ Des exemples fictifs de cotation d'une demande de logement locatif social
- ⇒ Une foire aux questions
- ⇒ Un détail des critères de cotation et pièces justificatives liées
- ⇒ Un schéma du processus d'attribution des logements sociaux

---

## PRESENTATION DE LA COTATION

---

### ORIGINES DE LA COTATION

La loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) de 2018 rend obligatoire la mise en place d'un système de cotation de la demande de logement social, dans les territoires dotés d'un PLH (Programme Local de l'Habitat), ce qui est le cas de PMA.

Le dispositif de cotation a été créé et mis en place dans le cadre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information du Demandeur. Il est le fruit d'un travail partenarial entre PMA, l'Etat, le Département du Doubs, les communes de PMA, les bailleurs sociaux, l'Union Sociale pour l'Habitat de Bourgogne Franche-Comté et Action logement.

### OBJECTIFS DE LA COTATION

Le système de cotation constitue un outil :

- ✓ Favorisant l'équité et la transparence pour les demandeurs et entre les demandes similaires (type de logement demandé, localisation) ;
- ✓ Permettant au demandeur de se situer par rapport aux autres demandes similaires ;
- ✓ Aiguillant les bailleurs lors de la sélection des candidatures présentées en Commission d'Attribution des Logements (CALEOL) ;
- ✓ Aidant la CALEOL lors de la décision l'attribution des logements.

 *Les logements ne sont pas systématiquement attribués aux demandes ayant la plus forte cotation. La cotation est l'une des informations prises en compte en CALEOL pour l'attribution des logements.*

### MODALITES DE CALCUL DE LA COTATION

La cotation consiste à attribuer un nombre de points à chaque demande de logement locatif social déposée, en fonction de trois thématiques de critères liés :

- ✓ Au motif de la demande et à son caractère prioritaire
- ✓ A la demande
- ✓ A la situation du demandeur

La cotation prend en compte un certains nombres de critères définis, et un nombre de points est affecté à chaque critère, qui peuvent se cumuler lorsqu'une demande remplit plusieurs critères.

La grille de cotation est intégrée à la plateforme d'enregistrement et de partage de la demande de logement social<sup>1</sup>. Ainsi, chaque demande est automatiquement cotée une fois enregistrée. Certains critères sont calculés sans intervention du demandeur, par exemple l'ancienneté de la demande.

---

<sup>1</sup> <https://www.demandelogementbourgognefranche.comte.fr/>

Lorsqu'un bailleur social instruit la demande, notamment en vue d'un passage en CALEOL, il vérifie et met à jour la demande ce qui met également à jour la cotation.

⚠ *Plus la demande déposée par le demandeur est juste et les pièces justificatives fournies, plus la cotation est juste.*

## CRITERES DE COTATION

La grille de cotation se compose de 21 critères définis en fonction des réalités et enjeux du territoire :

- ✓ 14 critères liés au motif prioritaire de la demande (dont 13 obligatoires au titre du Code de Construction et de l'Habitat) ;
- ✓ 3 critères liés à la demande ;
- ✓ 4 critères liés à la situation du demandeur.

| CRITERES  | POINTS |
|---|--------|
| Droit au logement opposable   | 300    |
| Violence au sein du couple, menace de mariage forcé et Victime de viol ou agression sexuelle dans/à proximité du logement | 200    |
| Personne menacée d'expulsion sans relogement  | 200    |
| Logement temporaire en établissement ou logement de transition  | 200    |
| Sans logement   | 200    |
| Hébergé par tiers   | 100    |
| Situation de handicap   | 100    |
| Appartement de coordination thérapeutique   | 100    |
| Sortie d'une période de chômage de longue durée   | 100    |
| Logement indigne  | 100    |
| Engagé dans un parcours de sortie de prostitution et insertion sociale et professionnelle                                 | 100    |
| Victime de traite d'êtres humains ou de proxénétisme  | 100    |
| Logement sur occupé ou non décent avec au moins un mineur   | 100    |
| Relogement cause démolition   | 100    |
| Ancienneté de la demande supérieure à 12 mois   | 50     |
| Proposition de logement restée sans réponse au court des 12 derniers mois   | -20    |
| Classement en CAL en rang 2 ou 3  | 20     |
| Perte d'autonomie à plus de 65 ans  | 80     |
| Logement inadapté aux ressources : Taux d'effort $\geq 30\%$ et RAV $\leq 9\text{€}$                                      | 50     |
| Rapprochement du lieu de travail  | 50     |
| Moins de 30 ans   | 20     |

Précisions :

*\*Certains critères nécessitent une ou des pièces justificatives qui seront indiquées au demandeur.*

*\*Un logement indigne est un lieu d'habitation (logement ou bâtiment) qui expose les occupants à des risques manifestes, pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. Un professionnel doit le constater.*

*\*Un logement non décent est un logement qui ne remplit pas toutes les caractéristiques d'un logement jugé décent : présence de nuisibles, mauvaise performance énergétique, surface insuffisante, manque d'équipement minimum, etc. Un professionnel doit le constater.*

*\*Le taux d'effort correspond à la part des ressources du ménage consacrée au logement. Il est calculé automatiquement lorsque le demandeur renseigne ses ressources et le montant de son loyer actuel.*

*\*Le RAV (reste à vivre) correspond à la somme restante, par jour et par personne, une fois que toutes les charges liées au logement sont payées.*

## ROLE DU DEMANDEUR VIS-A-VIS DE SA COTATION

La cotation est calculée en majeure partie à partir des informations renseignées par le demandeur lors du dépôt de sa demande.

Il est donc important que le demandeur :

- ✓ Veille à l'exactitude des renseignements qu'il donne vis-à-vis de sa situation réelle ;
- ✓ Mette sa demande à jour à chaque fois que celle-ci évolue ;
- ✓ Fournisse les pièces justificatives demandées.

 *Fournir des informations erronées ou exagérées vis-à-vis de la situation réelle pour augmenter le nombre de point ne sert à rien car lorsqu'un bailleur instruit et donc vérifie le dossier, si des mises à jour sont nécessaires la cotation sera recalculée au plus juste.*

## INFORMATIONS ACCESSIBLES PAR LE DEMANDEUR SUR SA COTATION

Le demandeur peut accéder à tout moment aux informations liées à la cotation de sa demande. Pour ce faire, il doit se rendre :

- ✓ Sur son espace personnel<sup>2</sup> sur la plateforme de demande de logement social ;
- ✓ Après d'un guichet enregistreur ou d'un Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs (SIAD) du territoire<sup>3</sup> qui l'aidera à accéder à son espace personnel.

Le demandeur a accès aux informations suivantes :

- ✓ Nombre de points attribués à sa demande ;
- ✓ Positionnement de la demande par rapport aux autres demandes pour une même localisation et une même typologie ;
- ✓ Le délai moyen pour les demandes similaires (typologie et localisation)
- ✓ L'éventuel caractère prioritaire de la demande.

## ROLE DE LA COTATION EN CALEOL

La Commission d'Attribution des Logements (CALEOL) s'appuie sur différents critères et arguments pour attribuer un logement social. Ceux-ci sont liés au logement proposé à la location, au motif de la demande déposée par chaque candidat présenté, à la situation du demandeur et au caractère prioritaire de la demande le cas échéant.

La cotation permet d'éclairer la commission sur une partie de ces éléments et ainsi l'aider à faire ses choix d'attribution de logements.

**Avoir un grand nombre de points n'est pas une garantie de se voir attribuer un logement. Inversement, avoir peu ou pas de point n'empêche pas de se voir attribuer un logement.**

---

<sup>2</sup> <https://www.demandelogementbourgognefranche-comte.fr/imhowebGP21/pages/25/espace-prive.html?>

<sup>3</sup> Liste disponible sur [www.agglo-montbeliard.fr](http://www.agglo-montbeliard.fr)

## EXEMPLES FICTIFS DE COTATION

La famille Z habite à Besançon et cherche un logement locatif social sur le territoire de Pays de Montbéliard Agglomération.

- Madame X est reconnue personne en situation de handicap ⇒ +100
- Une proposition de logement leur a été faite mais ils n'ont pas répondu ⇒ -20
- Leur taux d'effort pour le logement actuel est de 36% et leur reste à vivre de 8,78€ ⇒ +50
- La famille vient s'installer à PMA car Monsieur y travaille depuis 6 mois ⇒ +50

**COTATION FINALE +180**

Mademoiselle Y est originaire de Dijon, elle fait ses études à l'université du Pays de Montbéliard et cherche un logement locatif social sur le secteur.

- Elle actuellement hébergée chez des proches ⇒ +100
- Elle a moins de 30 ans ⇒ +20

**COTATION FINALE +120**

Monsieur et Madame X habitent sur le territoire de PMA dans un immeuble locatif social voué à démolition. Ils cherchent un nouveau logement dans le secteur depuis 3 mois.

- Leur relogement s'inscrit dans le cadre d'une opération de démolition ⇒ +100
- Monsieur a 67 ans et est en perte d'autonomie ⇒ +80

**COTATION FINALE +180**

Monsieur W habite dans un logement locatif privé. Il a déposé une demande pour un logement locatif social dans une commune du Pays de Montbéliard.

- Il déposé sa demande de logement depuis 14 mois ⇒ +50
- Sa demande a été proposée trois fois en CALEOL et il a été classé en rang 2 une fois ⇒ +20
- Les deux autres CALEOL lui ont attribué un logement mais il n'a jamais répondu à ces propositions de logement ⇒ -40

**COTATION FINALE +30**

---

## FOIRE AUX QUESTIONS

---

### **QUELS SONT LES LOGEMENTS CONCERNÉS PAR LA COTATION DE LA DEMANDE ?**

Tous les logements locatifs sociaux du territoire de Pays de Montbéliard Agglomération sont concernés par la cotation de la demande. La grille de cotation s'applique de manière uniforme pour chaque demande de logement, quel que soit le logement.

### **EST-CE QUE MA COTATION CHANGE SI JE DEMANDE UN LOGEMENT HORS DE PMA ?**

Oui, le système de cotation est propre à chaque EPCI (Établissement Public de Coopération Intercommunale) concerné par l'obligation de mettre en œuvre la cotation. Ainsi, Grand Belfort, Grand Besançon Métropole, Grand Pontarlier, etc. ont leur propre système de cotation, adapté à chaque territoire.

### **COMMENT CONSULTER MA COTATION ?**

Le demandeur de logement social peut accéder à tout moment aux informations liées à la cotation de sa demande sur son espace personnel<sup>4</sup> sur la plateforme de demande de logement social.

En cas de difficultés avec l'outil informatique, il peut se rendre auprès d'un guichet enregistreur du territoire qui l'aidera à accéder à son espace personnel.

Le demandeur a accès au nombre de points attribués à sa demande, au positionnement de sa demande par rapport aux autres demandes pour une même localisation et une même typologie, au délai moyen pour les demandes similaires (typologie et localisation), ainsi qu'à l'éventuel caractère prioritaire de la demande.

### **A QUEL MOMENT DOIS-JE FOURNIR LES JUSTIFICATIFS LIÉS A MA COTATION ?**

Les justificatifs sont à joindre à la demande de logement social, ils sont indiqués dans le dossier. En cas de besoin (mise à jour, complément, etc.), le bailleur qui instruit le dossier, demandera des éventuelles pièces complémentaires au demandeur.

### **PUIS-JE INTERVENIR SUR MA COTATION ?**

Oui, le demandeur est pleinement acteur de sa cotation. Ce sont les informations qu'il renseigne qui permettent de calculer les points attribués à sa demande. Il est donc important qu'il veille à donner les informations au plus proche de la réalité de sa situation, qu'il les mette à jour lorsque c'est nécessaire et qu'il transmette les pièces justificatives nécessaires.

### **SI JE REMPLI PLUSIEURS CRITERES, EST-CE QU'ILS S'ADDITIONNENT ?**

Oui, les points attribués pour chaque critère se cumulent pour aboutir à la cotation totale (*Sauf s'ils ne sont pas cohérents, par exemple « Hébergé par un tiers » et « Taux d'effort du logement actuel >30% »*)

---

<sup>4</sup> <https://www.demandelogementbourgognefranche-comte.fr/imhowebGP21/pages/25/espace-prive.html?>

## **MON DOSSIER A BEAUCOUP DE POINTS, POURQUOI NE M'A-T-ON PAS ENCORE ATTRIBUÉ DE LOGEMENT SOCIAL ?**

La cotation est une aide à la décision en CALEOL (Commission d'Attribution des Logements) mais ne garantit pas l'attribution d'un logement locatif social, quel que soit le nombre de points. D'autres facteurs sont à considérer, concernant la situation du demandeur, mais aussi la disponibilité à la location ou non du logement recherché dans la demande.

## **MA COTATION A CHANGÉ, POURQUOI ?**

La cotation est susceptible d'évoluer, à la hausse ou à la baisse, dans les cas suivants :

- Le demandeur a actualisé sa demande de logement et les informations mises à jour concernent un ou plusieurs critères ;
- Un bailleur social instruit la demande et vérifie l'exactitude des informations transmises ainsi que les justificatifs nécessaires ;
- Après une présentation du dossier de demande en CALEOL (Commission d'Attribution des Logements), si le dossier arrive en rang 2 ou 3 des points sont attribués automatiquement ;
- En cas d'absence de réponse à une proposition de logement faite au demandeur, des points sont automatiquement retirés de la cotation du demandeur.

*Remarque : La cotation est mise à jour en temps réel, tandis que les informations de positionnement vis à vis des demandes similaires le sont chaque week-end.*

## **JE SUIS DEJA LOCATAIRE D'UN LOGEMENT SOCIAL, SUIS-JE CONCERNÉ PAR LA COTATION SI JE DEMANDE UN NOUVEAU LOGEMENT SOCIAL ?**

Oui, le dispositif de cotation de la demande de logement concerne toutes les demandes.

## **J'AI REFUSÉ UN LOGEMENT QUI M'A ÉTÉ ATTRIBUÉ EN CAL, QUELLES CONSÉQUENCE SUR MA COTATION ?**

Le refus d'un logement proposé n'est pas sanctionné dans la grille de cotation de PMA, à la condition qu'une réponse ait été faite à cette proposition. En effet, la cotation sanctionne l'absence de réponse (sous 10 jours) suite à une proposition de logement.

## **JE NE SUIS PAS D'ACCORD AVEC MON NOMBRE DE POINTS, QUE FAIRE ?**

La cotation se fait de manière uniforme et automatique pour tous les demandeurs, à partir des informations transmises. S'il doute de sa cotation, un demandeur doit vérifier son dossier et comparer les informations enregistrées avec la grille de cotation.

En cas de question complémentaire, tout demandeur peut s'adresser à un guichet enregistreur.

## **L'ANCIENNETÉ DE MA DEMANDE GÉNÈRE-T-ELLE DES POINTS ?**

Oui, au-delà de 12 mois d'ancienneté, une demande est considérée en délai anormalement long et apporte des points supplémentaires.

## DETAIL DES CRITERES DE COTATION ET PIECES JUSTIFICATIVES LIEES

| CRITERES  | DETAILS   |
|---|---|
| Droit au logement opposable (DALO)  | <p>Critère déclenché par les services compétents sur décision favorable de la commission de médiation départementale, préalablement saisie par un demandeur. La commission statue sur le caractère prioritaire et urgent de de la demande de logement social en fonction de critères définis par la loi.</p> <p><i>Aucune pièce justificative requise</i></p>   |
| Violence au sein du couple, menace de mariage forcé et Victime de viol ou agression sexuelle dans/à proximité du logement | <p><i>Pièces justificatives (selon la situation) : décision du juge, ordonnance de protection, récépissé de dépôt de plainte ou main courante, avis de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités et de la Protection des Populations (DDETSPP), avis du Centre d'Information sur les Droits des Femmes et des Familles (CIDFF)</i></p>   |
| Personne menacée d'expulsion sans relogement  | <p><i>Pièce justificative : Jugement d'expulsion</i></p>  |
| Logement temporaire en établissement ou logement de transition  | <p>Notamment : Logement foyer, résidence hôtelière à vacation sociale, hôtel, camping, habitat mobile, etc.</p> <p><i>Pièces justificatives (selon la situation) : Attestation de domiciliation, rapport d'un travailleur social</i></p>  |
| Sans logement   | <p>Personne qui n'a ni domicile, ni solution d'hébergement temporaire. Notamment : occupant sans droit ni titre, squat, sans abris, habitat de fortune, etc.</p> <p><i>Pièce justificative : Rapport d'un travailleur social</i></p>  |
| Hébergé par tiers   | <p>Le tiers peut être de la famille ou non</p> <p><i>Pièce justificative (selon la situation) : Attestation de domiciliation, rapport d'un travailleur social</i></p>   |
| Situation de handicap   | <p>Personne (ou personne à charge) reconnue en situation de handicap au sens de l'art. L114 du code de l'action sociale et des familles : « Constitue un handicap [...] toute limitation d'activité ou de participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant. ».</p> <p><i>Pièces justificatives (selon la situation) : carte d'invalidité ou mobilité inclusion, décision d'octroi de l'Allocation d'Adulte Handicapé (AAH), de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA), de l'Allocation d'éducation d'Enfant Handicapé (AEEH), de prestation d'invalidité</i></p> |
| Appartement de coordination thérapeutique   | <p><i>Pièce justificative : Attestation du gestionnaire de l'appartement de coordination thérapeutique</i></p>  |
| Sortie d'une période de chômage de longue durée   | <p>La période de chômage de longue durée (un an ou plus) s'est terminée au cours des 6 mois précédant le dépôt de la demande. Cela concerne le demandeur ou le co-demandeur.</p> <p><i>Pièces justificatives : Attestation de situation, attestation de reprise d'activité</i></p>  |
| Logement indigne  | <p>La loi du 31 mai 1990 précise : "Constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes, pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé".</p> <p><i>Pièces justificatives : Arrêté d'interdiction d'habitation, Arrêté de péril, arrêté d'insalubrité, attestation de la commission de Lutte contre l'Habitat indigne (LHI), etc.</i></p>   |
| Engagé dans un parcours de sortie de prostitution et insertion sociale et professionnelle                                 | <p>Critère déclenché par les services compétents.</p> <p><i>Aucune pièce justificative requise</i></p>  |
| Victime de traite d'êtres humains ou de proxénétisme  | <p>Critère déclenché par les services compétents.</p> <p><i>Aucune pièce justificative requise</i></p>  |

|  |   |
|--|---|
| Logement sur occupé ou non décent avec au moins un mineur                    | <p>-Un logement est sur occupé lorsqu'il ne dispose pas d'une surface minimale par personnes habitant le logement.</p> <p>-Un logement loué doit être décent, ce qui signifie qu'il doit répondre à certains critères de décence définis par la loi, notamment : une surface minimale, l'absence de risque pour la sécurité et la santé, l'absence d'animaux nuisibles et de parasites, une performance énergétique minimale, la présence de certains équipements. Seule une personne habilitée peut constater et attester de la non décence d'un logement.</p> <p>Pièces justificatives : Livret de famille, bail actuel et Attestation de la commission de Lutte contre l'Habitat indigne (LHI)</p> |
| Relogement cause démolition  | Pièce justificative : Attestation du bailleur   |
| Ancienneté de la demande supérieure à 12 mois                                | <p>Ce critère est calculé et déclenché automatiquement.</p> <p>Conformément à la Convention Intercommunale des Attribution, les demandes sont satisfaites au delà de 12 mois sont considérées comme anormalement longues. Le délai est ramené à 6 mois pour les demandeurs issus de structure d'hébergement.</p> <p>Attention, chaque demande doit être renouvelée annuellement à la date anniversaire du dépôt initial.</p> <p>Aucune pièce justificative requise</p>  |
| Proposition de logement restée sans réponse au court des 12 derniers mois    | <p>Ce critère est calculé et déclenché automatiquement.</p> <p>Tout demandeur qui ne donne pas de réponse sous 10 jours à une proposition de logement se verra retirer des points, et ce pour chaque absence de réponse au cours des 12 derniers mois.</p> <p>Aucune pièce justificative requise</p>  |
| Classement en CAL en rang 2 ou 3   | <p>Ce critère est calculé et déclenché automatiquement.</p> <p>Les points attribués se cumulent autant de fois que le demandeur est classé en rang 2 ou 3 en commission d'attribution des logements.</p> <p>Aucune pièce justificative requise</p>  |
| Perte d'autonomie à plus de 65 ans   | Pièces justificatives : Justificatif des besoins (par exemple certificat médical) et pièce d'identité   |
| Logement inadapté aux ressources : Taux d'effort $\geq$ 30% et RAV $\leq$ 9€ | <p>-Le taux d'effort correspond à la part des ressources du ménage consacrée au logement. Il est calculé automatiquement lorsque le demandeur renseigne ses ressources et le montant de son loyer actuel.</p> <p>-Le reste à vivre correspond à la somme restante une fois que toutes les charges liées au logement sont payées. Le RAV exprime cette somme par jour et par personne composant le foyer (appelée unité de consommation).</p> <p>Pièces justificatives : Quittance du loyer actuel et justificatif de ressources</p>   |
| Rapprochement du lieu de travail   | <p>Le rapprochement doit être significatif (plusieurs dizaines de kilomètres au moins).</p> <p>Pièces justificatives : Contrat de travail, attestation d'embauche, promesse d'embauche et justificatif de domicile</p>  |
| Moins de 30 ans  | <p>Le demandeur et/ou le co-demandeur a moins de 30 ans, quel que soit son statut (étudiant, salarié, etc.).</p> <p>Pièce justificative : Pièce d'identité</p>  |



*Selon les situations et les caractéristiques que le demandeur veut faire valoir, y compris hors critères de cotation de la demande, d'autres pièces justificatives peuvent être demandées*

# LE PROCESSUS D'ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT

