

1/ Pourquoi la cotation ? Vers plus de lisibilité et de transparence

Le mécanisme d'attribution des logements des bailleurs sociaux est relativement complexe et c'est une source de fantasme et de ressentiment. La complexité du système et l'ampleur de la demande face au caractère limité de l'offre proposée chaque année (malgré l'investissement important de la Ville de Paris pour la développer) entretiennent cette situation. L'approche cotation est une réponse à cette situation.

L'approche cotation permet d'assurer un traitement équitable et homogène de l'ensemble des demandes. Toutes

les demandes sont passées au même crible, et les nouvelles demandes ne chassent pas les anciennes.

L'approche cotation permet de rendre plus transparent et plus lisible pour les demandeurs, le mécanisme d'attribution des logements du parc social parisien. En rendant publics les critères pris en considération dans le calcul de la cotation qui s'applique à tout demandeur et leur pondération, la collectivité parisienne affiche les priorités qui sont les siennes pour le délicat exercice de choisir les 3 candidats qu'elle propose à

un bailleur social, quand celui-ci lui indique qu'un logement se libère. En communiquant précisément sur le mécanisme utilisé pour cibler les demandeurs compatibles avec les logements à attribuer, la collectivité parisienne donne réellement à voir pourquoi c'est 1 ménage précis parmi les très nombreux demandeurs actuellement inscrits souhaitant un logement social à Paris, qui va finalement obtenir un logement relevant de son contingent du parc de logements gérés par les bailleurs sociaux à Paris.

2/ La cotation parisienne et la demande de logement

La cotation est une synthèse de l'information contenue dans le dossier de chaque ménage demandeur : chaque demandeur de logement social francilien qui a indiqué Paris parmi ses préférences de localisation se voit attribuer dans l'application informatique gérée par la Ville un nombre de points fonction de sa situation. Plus de 25 critères issus du dossier de demande² (voir en annexe) sont pris en compte dans le calcul de la cotation. Ils sont consultables et explicités sur un site internet dédié. Paris est la première ville en France à rendre public l'ensemble de ce système. Les points associés à chaque critère considéré sont additionnés. La fourniture de justificatifs permet d'obtenir des points supplémentaires dans un certain nombre de cas. L'ancienneté de la demande et le lien avec Paris (habite ou travaille) ne rapportent pas de points additifs, mais constituent des bonus multiplicatifs appliqués au total des points obtenus à partir des autres critères.

Concomitamment avec le lancement de la cotation, un comité de suivi pluraliste a été créé. Il observe de près le fonctionnement du système et a vocation à proposer réglages, adaptations et évolutions.

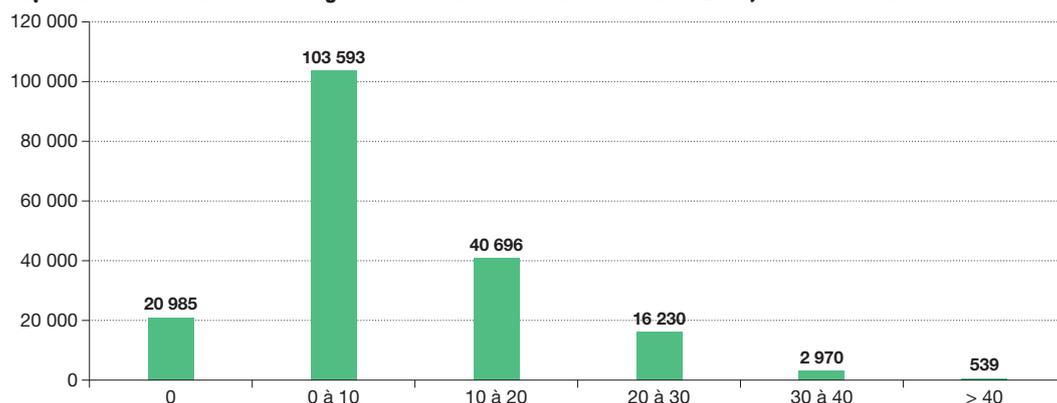
Au 31 décembre 2014, 194 221 ménages inscrits comme demandeurs de logement social en Ile-de-France ont indiqué souhaiter un logement à Paris, dont 117 240 déjà domiciliés à Paris. Plus de 10 % des ménages parisiens³ sont deman-

deurs d'un logement social à Paris.

La cotation est calculable pour 185 013 demandeurs parmi les 194 221 demandeurs souhaitant un logement à Paris inscrits au 31/12/2014⁴. Si près de 21 000 demandeurs n'ont aucun point, près de 20 000 demandeurs ont en revanche un total de points supérieur à 20, et 3 500 d'entre eux ont plus de 30 points. La valeur moyenne de la cotation des demandeurs est égale à 8,52.

2 – Le formulaire CERFA 14069*02
3 – Pourcentage obtenu en rapportant le nombre de demandeurs parisiens au dernier nombre de ménages parisiens disponible selon l'INSEE : 1 165 541 ménages au 1^{er} janvier 2011 (RP 2011, INSEE).
4 – Certains demandeurs relevant de filières particulières (Agents de la Ville, Relogement de « droits », etc.) ne sont pas concernés par la cotation générale.

Répartition des demandeurs de logement inscrits à Paris au 31 décembre 2014, selon leur cotation



Source : Ville de Paris, 2015 – traitement Apur

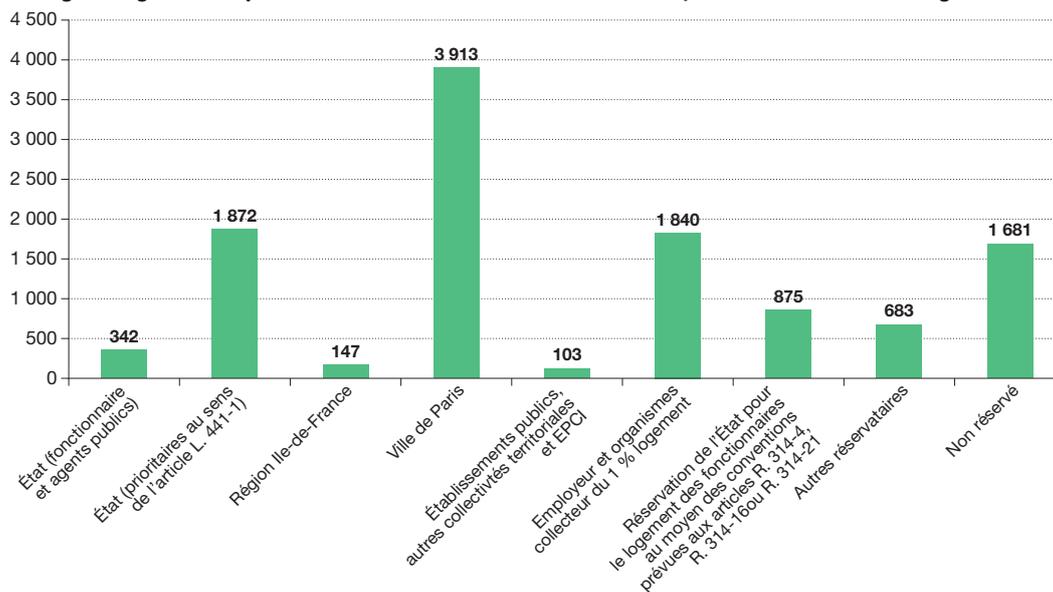
3/ En moyenne, chaque année, 12 000 logements gérés par les bailleurs sociaux sont attribués à Paris, dont 4 000 suite à une désignation de la Ville de Paris

En moyenne, près de 12 000 logements parisiens gérés par les bailleurs sociaux sont attribués chaque année, dont

environ 4 000 faisant partie du contingent de réservation de la Ville de Paris.

Pour réaliser l'attribution de ces 4 000 logements mis à sa disposition chaque année, la Ville de Paris désigne près de 12 000 candidats aux bailleurs, dont les dossiers sont alors examinés en commission d'attribution.

Ménages relogés à Paris par un bailleur social au cours de l'année 2013, selon le réservataire du logement



Source : Enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2014 et les attributions au cours de l'année 2013, Apur 2014

Le réservataire « Ville de Paris » ne constitue cependant pas une entité unique. De ce fait, sa politique en matière de désignation est multiple. Les désignations au bailleur pour attribution sont faites pour moitié par les maires d'arrondissement et pour moitié par le maire de Paris⁵. La sélection des dossiers désignés aux bailleurs est faite par les commissions de désignations de la Maire de Paris et des maires d'arrondissement. La politique de désignations est propre à chaque commission.

L'attribution des logements du parc des bailleurs sociaux : bailleurs et réservataires, des partenaires aux rôles distincts

Chaque bailleur social gère les logements de son parc. Le bailleur attribue les logements de son parc par l'intermédiaire de sa Commission d'attribution des logements (CAL). Les deux principaux bailleurs sociaux parisiens sont Paris Habitat et la Régie immobilière de la Ville de Paris (RIVP).

Si les bailleurs sociaux attribuent les logements de leur parc en commission d'attribution, ce sont cependant les « réservataires » des logements qui désignent les candidats à examiner en commission d'attribution⁶. Les organismes disposant de réservations sur les logements gérés par les bailleurs sociaux à Paris sont l'État (« 25 % » social, « 5 % » fonctionnaire, Ministères...), les collectivités territoriales (Région, Ville de Paris), les collecteurs d'Action Logement (ex 1 % Logement), des entreprises, des établissements publics, des associations, d'autres organismes... Les réservataires ont reçu en échange de leur participation au financement de la construction ou de la réhabilitation des logements gérés par les bailleurs sociaux, des droits de réservation (le contingent de réservation). Chaque réservataire propose librement pour les logements de son contingent des candidatures qui seront soumises à la commission d'attribution du bailleur. C'est l'acte de désignation. On notera cependant que ce droit de désignation peut s'éteindre pour un tour si le réservataire n'est pas suffisamment diligent à trouver des candidats pouvant être retenus par la commission d'attribution du bailleur⁷.

En effet, la décision d'attribution finale revient à l'organisme gestionnaire du logement, par le biais de sa commission d'attribution et la désignation n'implique pas forcément l'attribution.

5 – C'est l'article L. 2511-20 du Code Général des Collectivités Territoriales qui précise la répartition des logements sur le territoire de Paris dont l'attribution relève de la commune (y compris les logements réservés dans le cadre de conventions de réservation).

6 – Dans la majorité des situations, la loi impose depuis un décret de novembre 2007 l'examen de 3 candidatures minimum par la commission d'attribution du bailleur pour l'attribution d'un logement. Le désignataire doit donc proposer 3 candidats au minimum quand un bailleur lui signale qu'un logement de son contingent est disponible pour être attribué.

7 – On parle alors de « reprise du logement » par le bailleur. Ces situations sont cependant assez rares.

4/ Comment sont faites les désignations de la Ville de Paris en application de l'approche cotation ?

Quand un logement est mis à sa disposition par un bailleur social, la Ville de Paris doit désigner au bailleur 3 candidats dont la situation est compatible avec le logement, pour que la commission d'attribution du bailleur puisse attribuer le logement. Ces candidats sont issus du fichier de la demande de logement social.

L'approche Cotation mise en œuvre depuis le 1^{er} octobre 2014 prévoit qu'en fonction des caractéristiques du logement proposé, plusieurs filtres de compatibilité sont tout d'abord appliqués sur le fichier de la demande :

- filtre de compatibilité entre la taille du logement et la taille du ménage ;
- filtre de compatibilité entre le loyer du logement et les ressources du ménage ;
- filtre de compatibilité entre la localisation du logement et les souhaits de localisation du ménage ;
- éventuellement, filtre accessibilité handicap, acceptation d'un logement en rez-de-chaussée...

L'application de ces filtres sur le fichier des demandeurs aboutit à un sous-groupe de demandeurs « compatibles » avec le logement proposé. Selon les caractéristiques du logement mis à disposition, il s'avère que ce sous-groupe est parfois constitué de plusieurs milliers de demandeurs, et parfois seulement de quelques dizaines de dossiers.

C'est à ce stade que la valeur de la cotation est utilisée pour classer les demandeurs « compatibles » par valeur décrois-

sante. Les dossiers sont examinés par ordre décroissant de cotation avec une analyse approfondie par les agents de la Ville de Paris, afin d'écartier notamment les dossiers comportant des erreurs ou omissions qui induiraient un mauvais calcul de la cotation, et de ce fait un classement inadéquat car non conforme à la situation réelle. À l'issue de cette analyse, les 5 dossiers les plus cotés sont retenus pour être examinés par la commission de désignation de la Maire de Paris, ou par la commission des maires d'arrondissement qui appliquent la cotation (2^e, 10^e, 12^e, 13^e et 18^e arrondissements à fin avril 2015, d'autres arrondissements vont s'ajouter). Les commissions retiennent 3 candidats parmi les 5 proposés

par le système et les désignent classés (rang 1 à 3) au bailleur social qui a mis le logement à disposition.

Ces 3 candidats sont dits « désignés » par la Ville de Paris. Sauf cas particulier, dont refus du candidat à ce stade, le bailleur social examinera ces 3 demandes lors de sa commission d'attribution, et attribuera le logement à l'un d'entre eux ⁸.

Il est à noter que les demandeurs « désignés » par la Ville qui n'obtiennent pas le logement à l'issue de la commission d'attribution, bénéficient cependant de points supplémentaires liés au fait d'avoir été désigné au rang 1, 2 ou 3 sans avoir obtenu de logement, qui s'ajoutent à leur cotation.

8 – Assez fréquemment, le candidat qui se voit attribuer le logement a été désigné rang 1.

Des questions fréquentes

« Un demandeur qui a une cotation élevée aura plus rapidement une proposition de logement qu'un demandeur avec une cotation plus faible »

VRAI et FAUX : Pour qu'un demandeur puisse obtenir une proposition de logement, quel que soit le niveau de sa cotation, il faut au préalable qu'un logement avec lequel il est « compatible », se libère. Si des logements compatibles sont libérés, le dossier d'un demandeur avec une cotation élevée sera en tête de liste des dossiers à étudier.

« Un demandeur qui a une cotation faible n'a aucune chance d'avoir une proposition »

FAUX : Pour qu'un demandeur puisse obtenir une proposition de logement, quelle que soit sa cotation, il faut au préalable qu'un logement avec lequel il est « compatible », se libère. Certains logements ne sont pas « compatibles » avec des ménages dont la cotation est élevée. Si des logements « compatibles » sont libérés, le dossier d'un demandeur avec une cotation élevée parmi les demandeurs à cotation faible sera en tête de liste des dossiers à étudier.

« Un demandeur qui se voit proposer un logement a droit de le refuser sans conséquence et sans justification »

FAUX : Tout logement proposé est adapté au revenu et à la composition du ménage demandeur tels qu'ils figurent dans le dossier. Au vu du nombre de demandeurs en attente d'un logement social à Paris, les refus, notamment parce qu'ils retardent la procédure d'attribution du logement, ne peuvent être acceptables. Un mécanisme de « gel » de la demande a été mis en place simultanément avec l'approche cotation. Tout candidat qui refuse le logement qui lui est proposé, voit son dossier geler pour 12 mois. Une procédure de recours permettant le « dégel » anticipé du dossier a été mise en place pour ne pas cependant sanctionner des refus légitimes.

5/ 1 058 ménages désignés rang 1 en appliquant l'approche cotation, au 23 avril 2015

Sur la période du 1^{er} octobre 2014 au 23 avril 2015, 1 058 ménages ont été désignés rang 1 en appliquant l'approche cotation par les commissions de désignation de la Maire de Paris et des maires des 2^e, 10^e, 12^e, 13^e et 18^e arrondissements.

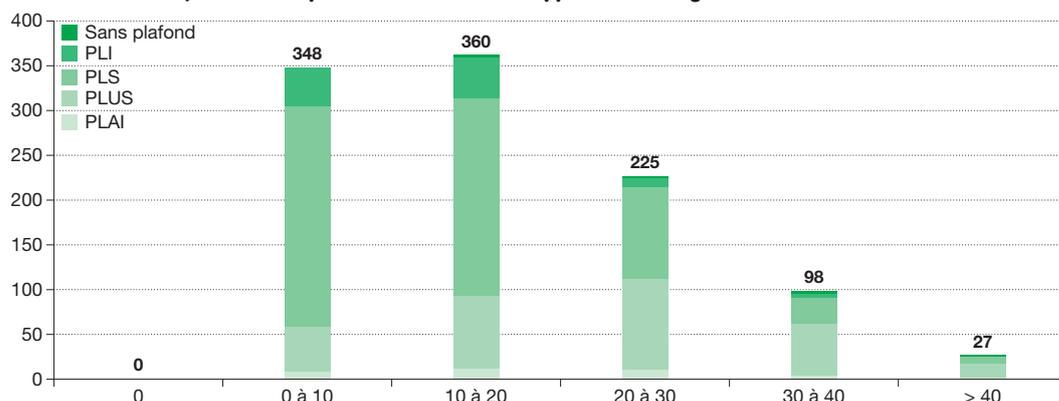
La répartition selon le niveau de la cotation des demandeurs désignés en rang 1 est différente de la répartition selon le niveau de la cotation des demandeurs pris dans leur ensemble. La valeur moyenne de la cotation des demandeurs désignés est égale à 16,37, soit le double de la valeur moyenne calculée sur l'ensemble du fichier des demandeurs. Aucun ménage désigné en rang 1 en appli-

quant l'approche cotation, n'a 0 point. À titre de comparaison, 557 désignations rang 1 ont été faites sur la même période par les commissions de désignations des maires d'arrondissement n'appliquant pas l'approche cotation: la valeur moyenne de la cotation des demandeurs désignés est égale à 10,21.

La cotation des demandeurs désignés en appliquant l'approche cotation varie selon le niveau du plafond de ressources applicables au logement à attribuer: les cotations sont d'autant plus élevées que les plafonds de ressources applicables sont faibles. L'importance des logements sou-

mis aux plafonds PLS dans le graphique et les tableaux ci-dessous (57 % du total des désignations) s'explique notamment par le fait que le parc de logements réservés à la Ville de Paris comporte un grand nombre de logements non conventionnés, et de ce fait non soumis aux plafonds habituels du logement social. La Ville de Paris s'oblige cependant à appliquer les plafonds de ressources PLS (sauf cas particulier) quand elle désigne des candidats sur ces logements. Une fraction des logements les plus sociaux est également orientée pour les besoins de la filière Accord collectif départemental (ACD) et ne relève donc pas de l'approche cotation.

Répartition des demandeurs de logement désignés rang 1 en appliquant l'approche cotation, selon leur cotation, et selon les plafonds de ressources applicables au logement à attribuer



Source : Ville de Paris, 2015 – traitement Apur

6/ Les niveaux de cotation des demandeurs désignés par la Ville de Paris en appliquant l'approche cotation : des désignations de ménages aux profils variés

La cotation moyenne des 1 058 ménages désignés rang 1 en appliquant l'approche cotation est présentée dans le tableau ci-dessous, selon le type et la catégorie de plafonds de ressources applicables au logement.

La cotation moyenne des demandeurs désignés par l'approche cotation dans les logements PLAI, PLUS et assimilés est supérieure à 20. Celle des

demandeurs désignés en PLS est égale à 13,8, et celle des demandeurs désignés en PLI est égale à 13,0. Ces moyennes masquent cependant une certaine dispersion des cotations dans chaque case, liée notamment au niveau du loyer demandé qui peut varier au sein d'une même typologie de logement.

Les demandeurs désignés par la Ville en appliquant l'approche

cotation ont des niveaux de ressources variées : certains demandeurs désignés ont ainsi des niveaux de ressources particulièrement bas, alors que d'autres appartiennent à la classe moyenne. Par ailleurs des ménages de toute taille sont désignés : ils sont sélectionnés pour avoir une taille compatible avec les logements mis à disposition par les bailleurs.

Cotation moyenne des 1 058 ménages désignés en rang 1 en appliquant l'approche cotation, selon la typologie et selon la catégorie de plafonds de ressources applicables au logement à attribuer (effectifs entre parenthèses)

Plafonds de ressources applicables au logement à attribuer	Typologie du logement à attribuer					Ensemble
	F01	F02	F03	F04	F5 et plus	
PLAI	19,6 (8)	21,7 (10)	16,9 (10)	22,2 (9)	36,9 (2)	20,9 (39)
PLUS	22,6 (43)	22,1 (88)	22,0 (74)	23,1 (59)	18,3 (42)	21,8 (306)
PLS	16,8 (111)	13,9 (228)	14,3 (148)	12,2 (83)	6,1 (35)	13,8 (605)
PLI	19,8 (10)	12,6 (30)	14,5 (24)	11,9 (29)	8,3 (12)	13,0 (105)
Loyer non réglementé	30,9 (2)		14,4 (1)			25,4 (3)
Ensemble	18,7 (174)	16,1 (356)	16,6 (257)	16,2 (180)	12,7 (91)	16,4 (1 058)

Source : Ville de Paris, 2015 – traitement Apur

Cotation moyenne des 1 058 ménages désignés en rang 1 en appliquant l'approche cotation, selon le nombre de personnes à reloger et selon les ressources mensuelles cumulées du ménage (effectifs entre parenthèses)

Ressources mensuelles cumulées du ménage	Nombre de personnes à reloger					Ensemble
	1	2	3	4	5 et plus	
1 000 € mensuel ou moins	20,7 (33)	24,2 (9)		13,2 (1)		21,3 (43)
1 000 € à 2 000 €	21,0 (112)	22,1 (67)	24,5 (25)	20,3 (9)	28,9 (5)	21,9 (218)
2 000 € à 3 000 €	15,6 (58)	15,6 (152)	19,7 (54)	26,8 (26)	28,7 (18)	18,0 (308)
3 000 € à 4 000 €	15,1 (7)	11,9 (95)	14,5 (66)	16,4 (55)	20,8 (37)	14,9 (260)
Plus de 4 000 € mensuel	20,1 (2)	11,0 (29)	10,5 (62)	8,1 (62)	9,6 (74)	9,7 (229)
Ensemble	19,3 (212)	15,7 (352)	15,9 (207)	15,0 (153)	15,9 (134)	16,4 (1 058)

Source : Ville de Paris, 2015 – traitement Apur

7/ Et les autres réservataires ?

Parmi les 12000 logements parisiens gérés par les bailleurs sociaux attribués chaque année, seuls 4000 font partie du contingent de réservation de la Ville de Paris, et sont donc attribués par les bailleurs sociaux à des ménages désignés par la Ville de Paris.

Les 8000 autres logements parisiens gérés par les bailleurs sociaux attribués chaque année

sont réservés à d'autres organismes que la Ville de Paris. Ces organismes désignent des candidats aux bailleurs pour l'attribution de ces logements, selon une politique qui leur est propre. Cette politique est plus ou moins explicitée, mais elle n'est pas donnée à voir dans la grande majorité des cas.

La Ville de Paris encourage le développement de l'utilisation

de l'approche cotation pour la désignation des demandeurs de logements sur son territoire, et de la communication sur les critères employés pour désigner les candidats locataires. Tous les maires d'arrondissement ainsi que les autres organismes réservataires intervenants sur Paris sont invités à utiliser l'information cotation pour leur propre désignation.

La cotation, un préalable indispensable à la plateforme LOC' annonces

La Ville de Paris propose depuis avril 2015 sur un site internet dédié, des annonces d'appartements à louer parmi les logements gérés par les organismes HLM relevant de son contingent de réservation.

C'est une approche nouvelle visant à rendre actifs les demandeurs et à leur permettre de choisir leur lieu de résidence. Ce sont en effet les demandeurs eux-mêmes qui choisissent de postuler un des appartements proposés. Les appartements sont proposés pendant 1 semaine sur le site internet. Ils sont présentés de manière très détaillée et le nombre de demandeurs ayant déjà postulé est indiqué sur l'annonce. Les conditions d'accès au logement sont explicitement indiquées : plafonds de ressources à respecter, niveau minimum de ressources mensuelles exigées pour le paiement du loyer, taille du ménage compatible.

Au bout de deux semaines, la période de dépôt des candidatures est achevée et il n'est plus possible de postuler le logement. La Ville de Paris analyse alors les dossiers des demandeurs postulants et, en application de l'approche cotation, sélectionne parmi eux 5 candidats qui seront présentés à la commission de la Maire qui en retient et classe 3 par ordre de priorité qu'elle désignera au bailleur social gestionnaire du logement à attribuer.

Il est nécessaire d'être préalablement inscrit comme demandeur de logement pour pouvoir postuler un logement. Les logements proposés par le biais de ce dispositif sont, pour l'instant, des logements issus de la fraction la plus chère du parc de logements réservés à la Ville de Paris. Toutefois, les loyers sont de 15 % à 30 % moins chers que ceux constatés dans le parc locatif privé parisien (pour la plupart compris entre 12 € et 18 €/m²). Il est prévu début 2016 un élargissement du dispositif LOC' annonces à toutes les catégories de logement.

8/ Annexe : principe de calcul de la cotation

Le calcul de la cotation associée à un demandeur est fonction des caractéristiques du ménage demandeur. À chaque caractéristique est associée une valeur. Le cumul de ces valeurs constitue la cotation associée à un demandeur. Les caractéristiques du ménage demandeur considérées pour le calcul de la cotation sont :

- la situation actuelle vis-à-vis du logement :
 - le statut d'occupation actuel ;
 - le taux d'effort logement ;
 - le reste à vivre logement ;
 - la menace d'expulsion ;
- les conditions d'occupation du logement actuel :
 - le ratio nombre de personnes/nombre de pièces ;
 - le ratio surface occupée/nombre d'occupants selon la norme CCH ;
 - le ratio surface occupée/nombre d'occupants selon la norme CAF ;
- les particularités du demandeur (jeunes ménages, situation de handicap) et les motifs particuliers de la demande (séparation, divorce, violence familiale, mutation professionnelle, regroupement familial, etc.).

Pour chacune de ces caractéristiques, la valeur de base est égale à 0 point. En fonction du niveau de chaque caractéristique, le nombre de points est plus ou moins élevé. Au-delà des caractéristiques, sont également considérées les informations suivantes :

- la survenue d'un événement grave sur la personne ou sur les biens, qui rend nécessaire de reloger en urgence le demandeur ;
- le rang lors d'un précédent passage en commission d'attribution : les ménages qui ont déjà été sélectionnés pour un passage en commission d'attribution mais qui n'ont pas obtenu à cette occasion un logement bénéficiant de points supplémentaires.

La partie additive de la cotation globale d'un demandeur est égale à la somme des points obtenus selon ces différentes rubriques.

Deux autres facteurs sont également considérés dans le calcul de la cotation globale, comme des bonus :

- l'ancienneté de la demande de logement ;
- le lien avec Paris : habite à Paris, travaille à Paris.

L'ancienneté de la demande augmente la valeur globale des points. C'est un bonus en % fonction de l'importance de l'ancienneté. Le lien avec Paris apporte également un bonus de points en % comme l'ancienneté. Par construction, les demandeurs qui n'ont aucun point en raison de leurs caractéristiques (partie additive de la cotation = 0), ne tirent de ce fait aucun bénéfice de leur ancienneté ou de leur éventuel lien avec Paris.

La cotation globale est donc construite comme :

$$\text{Cotation} = ((\text{Nombre de points selon les caractéristiques du ménage}) \times (100 + \text{bonus ancienneté de la demande}) / 100) \times (100 + \text{bonus lien avec Paris}) / 100.$$

Il est à noter que pour certains critères, des points supplémentaires sont accordés si les informations fournies par le demandeur ont été justifiées au moment de l'instruction du dossier, sur la base d'un document transmis ou présenté par le demandeur. Par exemple, cocher la case « Assistante maternelle » dans le formulaire de demande de logement social apporte 2 points ; mais si le demandeur présente l'attestation d'agrément délivrée par la PMI (Protection maternelle et infantile), il bénéficiera de 4 points supplémentaires. Enfin, quand certains critères particuliers sont cumulés, seuls les points du critère le plus valorisé sont comptabilisés. Cela ne concerne qu'un nombre très limité de cas.

Ce sont en tout 27 critères différents qui sont considérés dans le calcul de la cotation. Le détail des points associés à chaque critère est consultable sur le site internet de la Ville de Paris et tout demandeur de logement inscrit peut consulter sur le site son total de points et obtenir le détail des rubriques qui le composent.

9 – La règle de calcul est amenée à évoluer au cours de l'année 2015. L'expérience des premiers mois de mise en œuvre a permis d'identifier certains déséquilibres potentiels à corriger.
10 – <https://teleservices.paris.fr/cotation/>

L'Apur, l'Atelier parisien d'urbanisme, est une association 1901 qui réunit la Ville de Paris, le Département de Paris, l'État (DRIEA, Insee, Mison de Préfiguration de la Métropole du Grand Paris), la Région Ile-de-France, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris, la Régie Autonome des Transports Parisiens, Paris Métropole, l'AFTRP, Paris Habitat, la Société du Grand Paris, le Syctom et SNCF Immobilier.



Directrice de la publication

Dominique ALBA

Note réalisée par

Jean-François ARENES en lien avec le Service de la Gestion de la Demande de Logement de la Direction du Logement et de l'Habitat de la Ville de Paris

Sous la direction de

Audry JEAN-MARIE

Mise en page

Apur

www.apur.org