



# UrbaSud

RÉSEAU DES AGENCES D'URBANISME  
DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

## LA COTATION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL EN PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

ÉTAT DES LIEUX



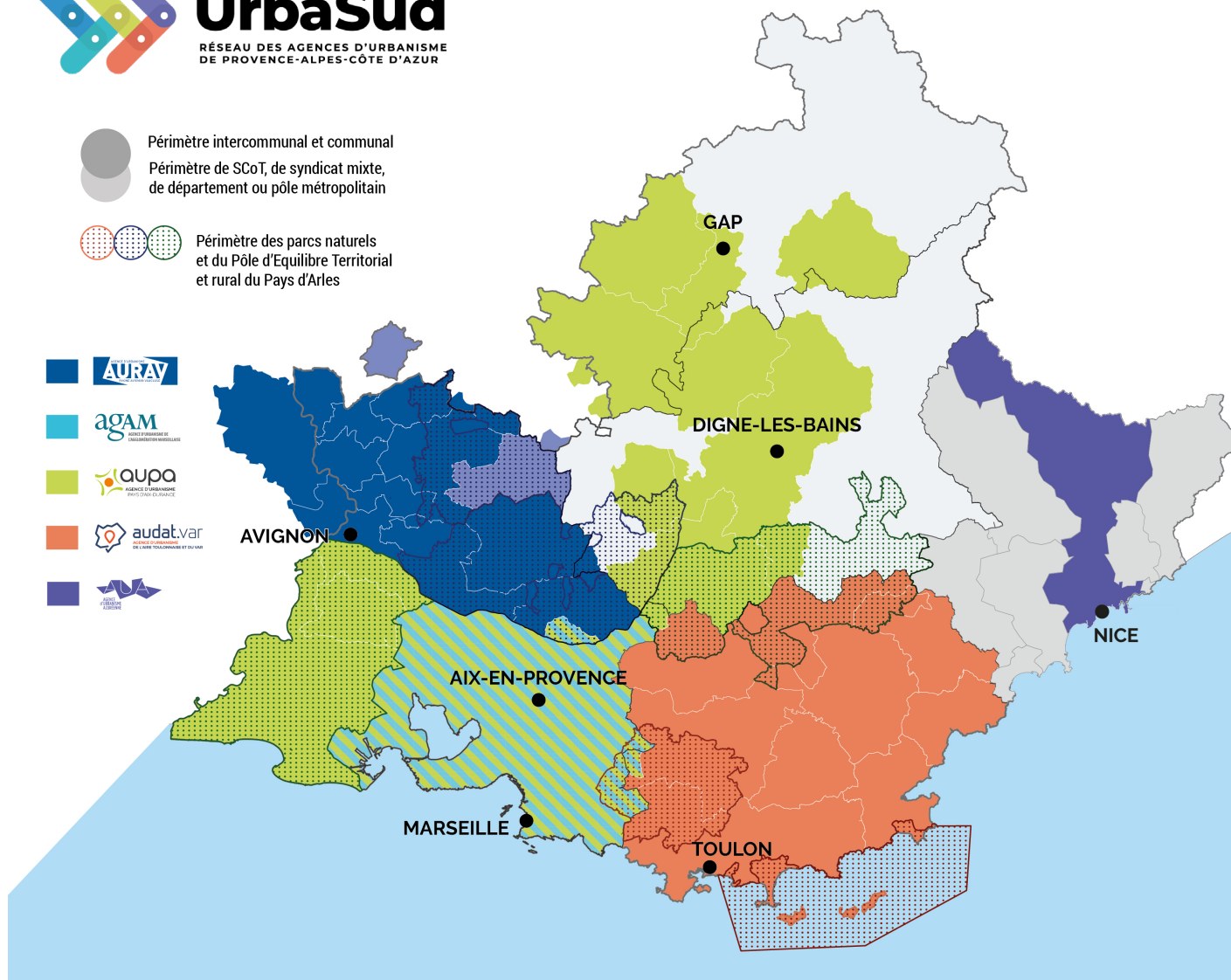
# TERRITOIRES D'INTERVENTION DES AGENCES D'URBANISME DE PROVENCE-ALPES-CÔTE-D'AZUR



**UrbaSud**  
RÉSEAU DES AGENCES D'URBANISME  
DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

● Périmètre intercommunal et communal  
● Périmètre de SCoT, de syndicat mixte, de département ou pôle métropolitain

● Périmètre des parcs naturels et du Pôle d'Equilibre Territorial et rural du Pays d'Arles



Dans le cadre du programme biennal de travail élaboré conjointement par la DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur et les agences d'urbanisme de la région, il a été décidé de réaliser un état des lieux de la mise en œuvre des grilles de cotation des demandes de logement social à l'échelle régionale.

Ce travail a été conduit par l'Agam, en lien avec les acteurs régionaux directement concernés par la réforme.

Il s'est appuyé sur des entretiens avec des acteurs de la région : les DDETS (DDETS04, DDETS06, DDETS13, DDETS83, DDETS84), des bailleurs sociaux (Habitat 06, ICF Habitat, Logis familial Varois, Var Habitat et Grand Delta Habitat) ainsi que les deux EPCI pilotes (Métropole de Nice Côte-d'Azur et la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis)

## SOMMAIRE

# LA COTATION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL EN PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

## ÉTAT DES LIEUX

<b>PARTIE 1 : ANALYSE DES GRILLES DE COTATION DE LA REGION .....</b>	<b>7</b>
LE SYSTÈME DE COTATION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL.....	7
PÉRIMÈTRE ET MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE.....	10
LA STRUCTURE DES GRILLES DE COTATION .....	11
LES CRITÈRES RETENUS DANS LES GRILLES DE COTATION.....	13
LES PONDÉRATIONS APPLIQUÉES .....	16
DEUX EXEMPLES DE GRILLES DE COTATION POUR DEUX LOGIQUES TERRITORIALES DISTINCTES .....	21
<b>PARTIE 2 : RETOUR D'EXPERIENCES SUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA COTATION .....</b>	<b>23</b>
UNE ÉLABORATION PARTENARIALE.....	23
UNE UTILISATION DES GRILLES DE COTATION QUI SOUTIEN LES PRATIQUES ET LA LISIBILITÉ DES DÉCISIONS .....	24
DES CHANGEMENTS IMPORTANTS EN MATIÈRE D'ORGANISATION .....	25
LA COTATION, UN OUTIL PARMIS D'AUTRES POUR FAVORISER L'ACCÈS AU PARC SOCIAL.....	26
POINTS DE VIGILANCE ET PISTES D'AMÉLIORATION .....	27
<b>CONCLUSION .....</b>	<b>29</b>





**Sébastien FOREST**  
Directeur régional de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement de  
Provence-Alpes Côte-d'Azur

## EDITO

Depuis plusieurs années, la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Provence-Alpes-Côte d'Azur et le réseau des agences d'urbanisme UrbaSud unissent leurs expertises pour produire des analyses communes sur des enjeux régionaux d'actualité. Cette synergie, complémentaire des partenariats existants entre les agences, l'État et la Région, permet d'éclairer les acteurs sur des sujets émergents, il s'agit ici d'évaluer l'impact d'une réforme nationale instituant la cotation de la demande de logement social de par la loi ELAN de 2018.

Cette cotation, désormais obligatoire pour les 25 Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) de la région compétents en matière d'habitat et comptant au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, s'inscrit dans une démarche partenariale historique. Portée par la DREAL, l'Association Régionale HLM (ARHLM), Action Logement Services PACA-Corse, les intercommunalités, les bailleurs sociaux et les DDETS (Directions Départementales de l'Emploi, du Travail et des Solidarités), elle vise à rationaliser et objectiver les attributions de logements sociaux.

Dès son déploiement, la cotation a suscité l'adhésion des acteurs locaux grâce à sa transparence et à son caractère collaboratif. En offrant un cadre commun d'aide à la décision, elle permet aux territoires de s'approprier la réforme, tout en garantissant une équité renforcée pour les demandeurs. L'état des lieux présenté dans ce document témoigne de cette appropriation progressive, mais aussi des défis persistants en matière de mise en œuvre opérationnelle.

Alors que les besoins en logements sociaux restent massifs et en hausse, la pleine application de cette réforme est plus que jamais cruciale. Elle s'inscrit dans une volonté collective : accélérer la production de logements accessibles tout en améliorant la lisibilité et l'efficacité des processus d'attribution.

La mobilisation de l'ensemble des parties prenantes – bailleurs, intercommunalités, réservataires – est essentielle pour faire évoluer les pratiques vers plus de transparence et d'équité. À terme, c'est l'ensemble du système qui en bénéficiera : les demandeurs, dont les attentes seront mieux prises en compte, mais aussi les territoires, qui gagneront en cohérence et en efficacité dans la gestion de leur parc social.

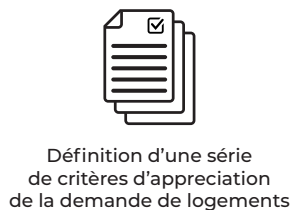
Cette dynamique régionale prouve qu'une gouvernance partagée, fondée sur l'analyse, la confiance et l'innovation, est la clé pour relever les défis du logement social, aujourd'hui comme demain.





# PARTIE 1 : ANALYSE DES GRILLES DE COTATION DE LA REGION

## LE SYSTÈME DE COTATION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL



Pondération de critères



Attribution d'un nombre de points par demande de logements

*La première partie de cette étude se concentre sur l'analyse des grilles de cotation de la demande de logement social mises en place par les différentes intercommunalités de la région PACA. Elle s'attache à examiner leur structure, les critères mobilisés et les logiques qui les sous-tendent, tout en mettant en évidence les points de convergence et de divergence. Cette analyse permet de comprendre comment les priorités réglementaires et locales se traduisent concrètement dans cet outil.*

Introduite de manière facultative par la loi ALUR, la cotation de la demande de logement social a été rendue obligatoire par la loi ELAN du 23 novembre 2018 pour les Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) concernés par la réforme. Sa mise en œuvre est désormais inscrite dans le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPG-DID) dont doivent se doter les EPCI concernés.

Le système de cotation constitue un outil d'aide à la décision utilisé à la fois pour présélectionner les candidatures examinées en commission d'attribution et pour orienter l'attribution effective des logements sociaux lors des CAL et CALEOL (Commission d'attributions des logements et d'examen de l'occupation des logements). Il repose sur un mécanisme d'attribution de points aux dossiers des demandeurs, en fonction de critères objectifs et de pondérations prédéterminées. Les critères choisis et leur pondération devront permettre d'atteindre les objectifs d'attribution fixés par le législateur en faveur des publics prioritaires et de la mixité sociale des villes et des quartiers, et déclineront les orientations locales définies par la CIL (Conférence Intercommunale du Logement).



L'objectif est d'assurer une meilleure lisibilité et une plus grande transparence du processus d'attribution des logements sociaux pour les demandeurs. La grille de cotation ne constitue pas un outil d'attribution, c'est-à-dire qu'il ne se substitue pas au travail de rapprochement de l'offre et de la demande réalisé par les bailleurs et réservataires ni à l'instruction de la demande. Au final, les CALEOL / CAL restent souveraines dans leurs choix.

La grille de cotation est élaborée sous l'égide des EPCI avec l'ensemble des partenaires concernés (communes, bailleurs sociaux, Action Logement, Etat, associations, autres réservataires). Une même grille de cotation sera appliquée pour tous les demandeurs de l'intercommunalité, quel que soit le contingent.

Pour concevoir leur grille de cotation, les EPCI doivent composer avec trois catégories de critères, chacun ayant un rôle différent :

- ▶ **les critères obligatoires**, au nombre de 17, définis au niveau national (DALO et art. L441-1 du CCH), portent principalement sur des situations prioritaires identifiées par la loi (DALO, situation de handicap, conditions de logement indigne, violences au sein du couple, etc.). Leur intégration dans la grille est impérative ;
- ▶ **les critères facultatifs** sont issus d'une liste nationale de 38 critères supplémentaires qui émanent du CERFA rempli par le demandeur de logement social. Ces derniers permettent aux EPCI d'affiner leur cotation en tenant compte de situations spécifiques qui ne relèvent pas des critères obligatoires, mais qui peuvent tout de même justifier une priorité d'accès au logement. Par exemple, ils peuvent inclure la situation professionnelle (CDD, intérim), la composition familiale (parent isolé), le niveau de ressources (taux d'effort élevé, 2ème quartile), le lien au territoire (habite la commune, travaille dans l'EPCI) ou encore l'ancienneté de la demande. Ces critères offrent un cadre plus souple que les critères obligatoires, tout en restant encadrés par la réglementation nationale (issus du Cerfa) ;
- ▶ **les critères locaux** sont des critères laissés à l'initiative des EPCI. Chacun peut en définir jusqu'à dix, avec une formulation libre, à condition de respecter les principes de non-discrimination, tels que définis à l'article 225-1 du Code pénal. Ces critères permettent de prendre en compte les enjeux spécifiques du territoire comme les travailleurs essentiels, les ménages acceptant d'aller en QPV, les demandeurs labellisés par la commission de coordination par exemples.

Au total, une grille peut contenir jusqu'à 65 critères au maximum. Une fois sélectionnés, tous ces critères sont pondérés, afin de refléter les priorités de la politique locale du logement social.

## 3 Catégories de critères

**17 Critères obligatoires**  
DALO et art. L441-1 du CCH

**38 Critères facultatifs**

jusqu'à  
**10 Critères locaux**

### Composition des grilles de cotation

En Provence-Alpes-Côte d'Azur, un référentiel régional a posé une doctrine commune en matière d'élaboration des grilles de cotation. Il est le résultat d'une démarche partenariale régionale engagée entre l'AR HLM PACA et Corse, Action Logement et la DREAL PACA, en étroite collaboration avec les intercommunalités, les bailleurs sociaux et les DDETS.

Il recommande notamment que chaque grille tende vers :

- ▶ une pondération du DALO à 100 points. Il doit être supérieur à la moyenne des critères obligatoires hors DALO ;
- ▶ une somme de points attribués aux critères obligatoires = la somme des points attribués aux critères facultatifs et locaux rapport (1)/(2) compris entre 0,5 et 2,5 ;
- ▶ le ratio critère obligatoire / critère d'appartenance territorial ne doit pas excéder le triple des points accordés au critère DALO, ni excéder 1/5<sup>e</sup> de la somme des points accordés aux critères obligatoires ;
- ▶ Les critères locaux négatifs ne doivent pas remettre en cause les points obtenus au titre d'un critère prioritaire.

Ce cadre, très souple, vise à garantir l'équité, la transparence et la comparabilité des cotations sur l'ensemble de la région, tout en laissant une marge d'adaptation locale.





© Agam

## **Les publics DALO (Droit au Logement Opposable)**

*Institué par la loi n°2077-290 du 5 mars 2007, le DALO permet aux personnes mal logées d'être reconnues prioritaires afin de faire valoir leur droit à un logement ou un hébergement digne. Pour qu'un ménage soit reconnu DALO, il doit déposer un dossier devant la commission de médiation, qui rendra sa décision.*

*Les critères pour être reconnu DALO sont les suivants :*

- ▶ Être de nationalité française, ou titulaire d'un titre de séjour en cours de validité ;
  - ▶ Ne pas pouvoir accéder à un logement décent par ses propres moyens, ou y rester ;
  - ▶ Avoir une situation personnelle et familiale et des ressources qui permettent d'obtenir un logement social ;
  - ▶ Avoir régulièrement déposé et renouvelé une demande de logement social sans recevoir de proposition correspondante aux besoins exprimés pendant un délai anormalement long ;
- ▶ Ne pas avoir de logement à son nom pour une de ces raisons : sans domicile fixe, hébergé pas la famille ou un tiers, centre d'hébergement, logé temporairement ;
  - ▶ Être logé dans des conditions précaires : menacé d'expulsion sans relogement, logement inadapté (suroccupation, situation de handicap, locaux impropres à l'habitation...).

## PÉRIMÈTRE ET MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE

Au mois de septembre 2025, sur les 25 EPCI de la région concernés par la réforme, 18 avaient élaboré leur propre grille de cotation (soit 72%). Ces grilles ont été collectées par l'Agam auprès des DDETS de chaque département.

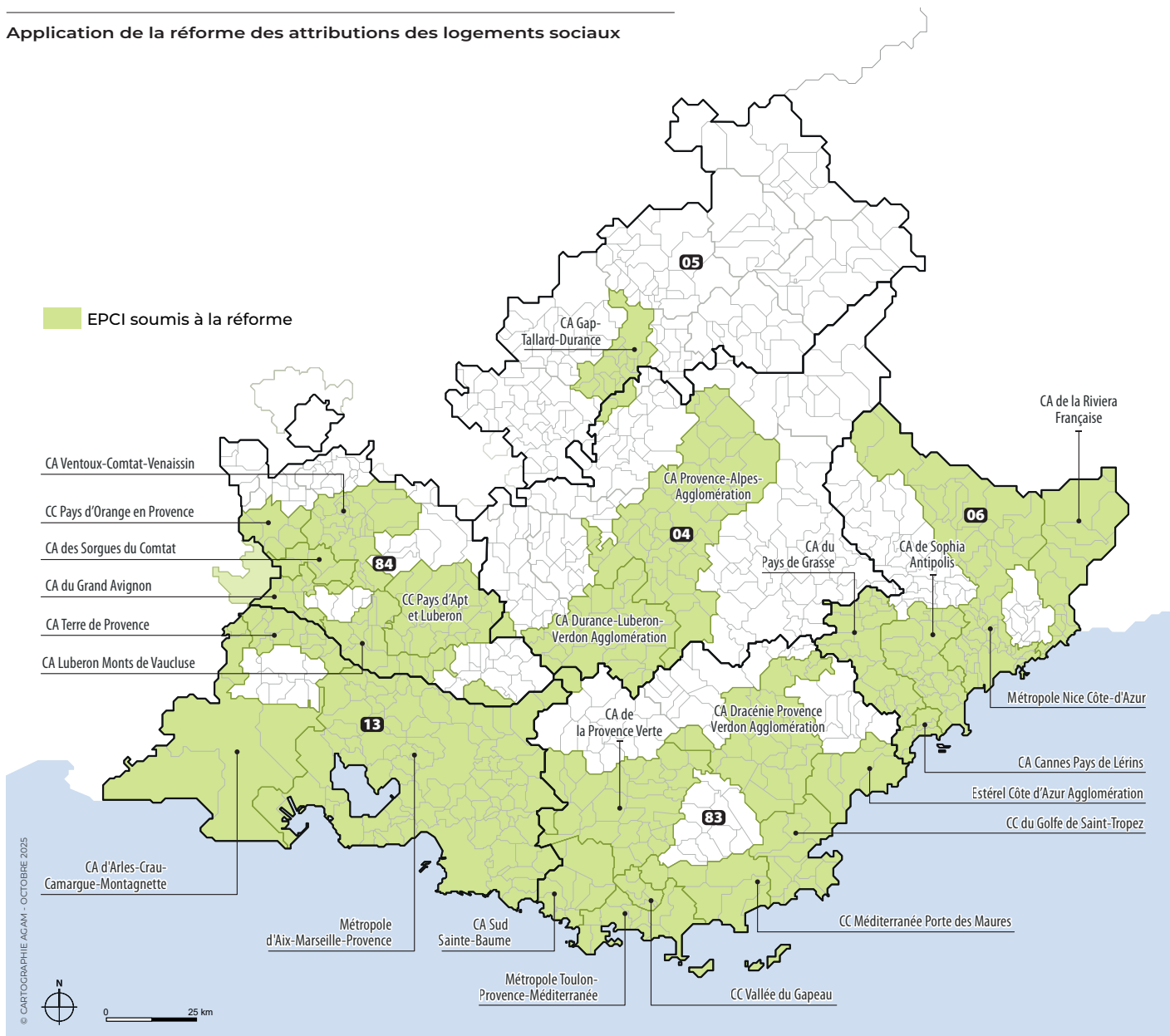
Deux territoires pilotes des Alpes-Maritimes — la Métropole Nice Côte d'Azur (MNCA) et la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) — ont été les premiers à adopter leur grille de cotation dès 2022. Après une phase d'expérimentation, ces territoires ont procédé à des ajustements et utilisent désormais une deuxième génération de leur grille.

Dans leur sillage, les autres EPCI de la région ont progressivement emboîté le pas : 4 grilles ont été validées en 2023, 8 en 2024, et 4 supplémentaires depuis le début de l'année 2025.

Les grilles récoltées et analysées sont les suivantes :

- ▶ **Alpes-de-Haute-Provence (04)** : Durance Luberon Verdon Agglomération, Provence Alpes Agglomération (2/2) ;
- ▶ **Hautes-Alpes (05)** : (0/1) ;
- ▶ **Alpes-Maritimes (06)** : Métropole Nice Côte d'Azur, CA de Sophia Antipolis, CA du Pays de Grasse, CA de la Riviera Française, CA Cannes Pays de Lérin (5/5) ;
- ▶ **Bouches-du-Rhône (13)** : Métropole Aix-Marseille-Provence (1/3) ;
- ▶ **Var (83)** : CC Vallée du Gapeau, CA Provence Verte, CC Méditerranée Porte des Maures, Métropole Toulon Provence Méditerranée, Estérel Côte d'Azur Agglomération, CA Sud Sainte Baume (6/8) ;
- ▶ **Vaucluse (84)** : CA Grand Avignon, CA Sorgues du Comtat, CC Pays d'Orange en Provence, CA Ventoux Comtat Venaissin (4/6).

### Application de la réforme des attributions des logements sociaux



Afin de comparer les grilles entre elles, un travail de retraitement et d'harmonisation des critères a été nécessaire. Certains territoires ont regroupé plusieurs critères pour en simplifier la lecture : nous avons alors dédoublonné ces regroupements pour pouvoir procéder à l'analyse. À l'inverse, d'autres ont éclaté un même critère en plusieurs sous-critères (exemple : trois niveaux d'ancienneté traités comme trois critères distincts). Dans ces cas, les éléments ont été recomposés en un seul critère unifié, pour rester cohérent avec la logique de la liste nationale. Ce traitement a permis de rendre les grilles comparables sur une base commune.

Cependant, certaines limites méthodologiques demeurent, notamment concernant la prise en compte des demandeurs de mutation. Si certains territoires ont retenu le critère facultatif « mutation interne au parc social », d'autres ont intégré des critères (facultatifs ou locaux) applicables uniquement à ces publics, ou bien ont élaboré une grille spécifique dédiée aux demandeurs de mutation. Afin d'harmoniser l'analyse, seul le critère facultatif « mutation interne au parc social » a été conservé. Les autres critères propres aux demandeurs de mutation n'ont pas été pris en compte, ce qui introduit un biais dans l'évaluation de certaines grilles.

## LA STRUCTURE DES GRILLES DE COTATION

Les EPCI de la région PACA ont bénéficié d'une liberté totale dans la structuration formelle de leur grille de cotation. L'organisation et l'ordonnement des critères ont ainsi été définis localement, sans format imposé à l'échelle nationale ou régionale.

L'analyse des 18 grilles révèle trois logiques de présentation des critères sélectionnés :

- ▶ **par blocs de critères** : obligatoires / facultatifs / locaux (50% soit 9 EPCI). Cette structuration a l'avantage de rendre lisible la part d'autonomie laissée à l'EPCI, tout en soulignant le cadre légal commun à tous les territoires soumis à la réforme ;
- ▶ **par ordre décroissant** de points du plus au moins pondéré (33% soit 6 EPCI). Cette méthode met en évidence les publics ou les situations les plus fortement valorisés par la grille. Cela permet ainsi une lecture plus directe des priorités locales ;
- ▶ **par thématiques ou enjeux** (17% soit 3 EPCI). Ces grilles offrent une lecture transversale facilitant la compréhension globale du demandeur (situation familiale, professionnelle, vis à vis du logement, etc.). A noter l'originalité de la Métropole Aix-Marseille-Provence qui a organisé sa grille selon les enjeux du territoire.

## Les EPCI de la réforme des attributions

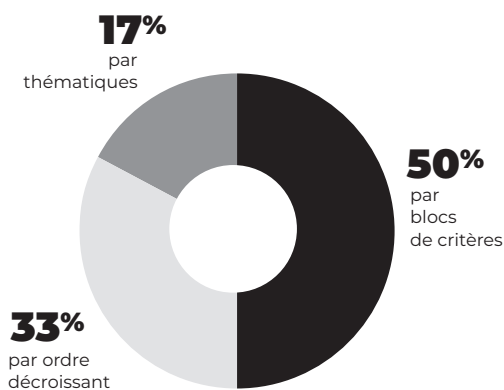
Ce sont tous les territoires :

- ▶ tenus de se doter d'un programme local de l'habitat, ou ;
- ▶ ayant la compétence en matière d'habitat et dont le territoire comporte au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).

Sur ces territoires sont fixés des objectifs d'attribution dans et en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville afin de favoriser la mixité sociale.

Ces EPCI doivent se doter d'une conférence intercommunale du logement (CIL), d'une convention intercommunale d'attribution (CIA), d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID), ainsi que d'un système de cotation de la demande.

### 3 logiques de présentation des critères



Certains territoires ont adopté des modèles mixtes, combinant plusieurs logiques de présentation. C'est le cas de la CA du Pays de Grasse qui a choisi une présentation en trois blocs puis une organisation thématique à l'intérieur de chaque bloc.

De manière générale, les trois types de critères (obligatoires, facultatifs, locaux) sont bien identifiables dans l'ensemble des grilles grâce soit à un code couleur, soit à des mentions du bloc de critère.

La grille de cotation

La grille de cotation de la demande de la Métropole de TPM est la suivante :

Type de critère	Critère	Points
Obligatoire	Je suis reconnu prioritaire au titre du DALO	100
Obligatoire	Je suis victime de violences : au sein du couple, de menace de mariage forcé, victime de viol ou d'agression sexuelle à mon domicile ou à ses abords	65
Obligatoire	Je suis victime de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme ou je suis engagé(e) dans un parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle	65
Obligatoire	Je suis dépourvu(e) de logement ou d'hébergement	55
Obligatoire	Je suis hébergé(e) ou logé(e) temporairement dans un établissement ou un logement de transition ou dans un appartement de coordination de transition thérapeutique (ACT)	55
Priorité locale	Mon logement va être démolí ou repris au titre d'un programme de renouvellement urbain conventionné avec l'ANRU	55
Obligatoire	Mes revenus se situent dans le quart des demandeurs de logement les plus modestes sur le territoire de TPM	55
Obligatoire	Mon logement est indigne	55
Obligatoire	J'habite un logement non décent avec au moins un mineur à charge	50
Obligatoire	Je suis en situation de sur-occupation avec au moins un mineur à charge	50
Facultatif	Je suis demandeur de logement social depuis au moins 3 ans [+1 pt tous les deux mois, plafonné à 48 pts au total]	20 à 48
Priorité locale	Je suis labellisé(e) SYPLA	45
Priorité locale	Je suis labellisé(e) public métropolitain	45
Facultatif	J'habite déjà la commune dans laquelle je fais une demande de logement	45
Facultatif	Mon logement n'est pas adapté au handicap ou à la perte d'autonomie d'un membre du foyer	40
Facultatif	Mon taux d'effort actuel est trop élevé	40
Obligatoire	Je suis menacé(e) d'expulsion sans relogement	35
Obligatoire	Je suis actuellement hébergé(e) par un tiers	35
Obligatoire	Je suis en situation de handicap	35
Facultatif	Je suis âgé(e) de moins de 30 ans	35
Obligatoire	Je suis mineur(e) émancipé(e) ou jeune sortant de l'ASE âgé(e) de moins de 21 ans	35
Facultatif	Je suis âgé(e) de plus de 60 ans	35
Priorité locale	Je bénéficie des mesures d'ASLL/AVDL	35
Facultatif	Mon travail se situe dans une des communes de Toulon Provence Métropole	30
Facultatif	Je suis en situation de sous-occupation de mon logement	30
Priorité locale	Je déclare être d'accord pour obtenir un logement social dans un QPV	30
Facultatif	Je suis considéré(e) comme travailleur essentiel	30

Exemple de grille de cotation de la Métropole Toulon Provence Méditerranée classées par ordre décroissant

Facultatif	Je suis parent isolé	20
Facultatif	Je suis en procédure de divorce ou en cours de séparation	20
Facultatif	Mon logement actuel a été repris ou mis en vente par son propriétaire	20
Facultatif	Je suis en situation de sur-occupation vis-à-vis du nombre de pièces de mon logement	20
Facultatif	Je suis déjà locataire du parc social (demandeur de mutation)	20
Facultatif	Je suis actuellement en CDD ou en Intérim	20
Obligatoire	J'ai vécu une période de chômage longue durée	20
Priorité locale	J'ai un emploi mais ne suis éligible ni au contingent Action Logement ni au contingent fonction publique	20
Facultatif	Je suis demandeur au titre d'un rapprochement familial	15
Priorité locale	Je refuse sans motif valable la proposition de logement qui m'a été faite	-19
Priorité locale	J'ai un comportement agressif envers le personnel administratif	-19

L'ensemble des critères du système de cotation de la Métropole Toulon Provence Méditerranée sont définis en détail dans une notice, annexée au présent Plan (annexe n°XX).

Définition des critères particuliers

Certains critères font l'objet d'une définition particulière, ils sont ainsi définis ci-dessous.

**Je suis victime de violences : au sein du couple, de menace de mariage forcé, victime de viol ou d'agression sexuelle à mon domicile ou à ses abords.**  
Ce critère de la grille métropolitaine regroupe 2 critères obligatoires du CCH :

- Je suis victime de violences au sein du couple ou de menace de mariage forcé : concerne les situations d'urgence résultant de violences intrafamiliales nécessitant l'éloignement et/ou la mise à l'abri dans un autre logement ;
- Je suis victime de viol ou d'agression sexuelle à mon domicile ou à ses abords : concerne les situations d'urgence résultant de violences sexuelles ayant eu lieu dans l'environnement de la personne liée à son logement actuel.

Ces situations peuvent nécessiter l'éloignement et/ou la mise à l'abri dans un autre logement / lieu géographique.

**Mon logement va être démolí ou repris au titre d'un programme de renouvellement urbain conventionné avec l'ANRU**

Il s'agit de prendre en compte la situation des ménages devant se reloger de façon contrainte du fait d'une transformation ou démolition de leur logement dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. Les demandeurs relevant de ce type de situation doivent être prioritaires afin de permettre la mise en œuvre des opérations le plus efficacement possible sans engendrer une dégradation significative de leur situation.

La grille de cotation de la Métropole

Perspectives

INFORMATIONS GÉNÉRALES	Sévérité	Multiplicité	Mode de Calcul	CONDITION DE LOGEMENT				SITUATION GÉOGRAPHIQUE			
DALO	100	100	Automatique	LOGEMENT ACTUEL				Situé en logement social ou QPV (hors demande)			
Annulé(e) de la demande	100	100	Automatique	Situé en logement social ou QPV (hors demande)				Situé en situation de sur-occupation			
Bénéficiaire de la demande	100	100	Automatique	Situé en logement social ou QPV (hors demande)				Situé en situation de sous-occupation			
Travaille dans la commune	100	100	Automatique	Situé en logement social ou QPV (hors demande)				Situé en situation de logement indigne			
Membre FMC	50	50	Automatique	Situé en logement social ou QPV (hors demande)				Situé en situation de logement non décent			
Travaille dans l'YVE	50	50	Automatique	Situé en logement social ou QPV (hors demande)				Situé en situation de logement avec un membre à charge			

Exemple de la grille de cotation de la Métropole Nice Côte d'Azur classée par thématiques

Les critères obligatoires relevant du Code de la Construction et de l'Habitat			Cotation
1	Droit au Logement Opposable (DALO)	100	
2	1 <sup>er</sup> quartile des demandeurs	50	
3	Personnes victimes de violence conjugale ou menace de mariage forcé	70	
4	Personnes victimes de violence sexuelle à leur domicile ou à ses abords	70	
5	Personnes exposées à des situations d'habitat indigne	50	
6	Personnes engagées dans un parcours de sortie de prostitution et d'insertion sociale et professionnelle	70	
7	Personnes victimes de traite d'êtres humains ou de proxénétisme	70	
8	Personnes handicapées ou ayant à leur charge une personne en situation de handicap	50	
9	Logement non décent avec au moins un mineur	50	
10	Sur-occupation avec au moins un mineur	50	
11	Personnes dépourvues de logement et d'hébergement	70	
12	Personnes hébergées par des tiers	50	
13	Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition	50	
14	Personne représentant une activité ayant une période de chômage de longue durée	30	
15	Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de 21 ans pris en charge avant leur majorité par l'ASE	50	
16	Personnes menacées d'expulsion sans relogement	30	
17	Personne sortant d'un appartement de coordination thérapeutique	30	
Les critères facultatifs			
18	Logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie	50	
19	Anecdotisme de la demande (plus de 24 mois)	70	
20	Travailleurs pauvres	50	
21	Naissance attendue dans un logement trop petit	30	
22	CDD ou Intérim	40	
23	Logement éloigné du lieu de travail	40	
24	Mutation interne au parc social	70	
25	Personnes âgées (à partir de 60 ans)	30	
26	Parent isolé	50	
27	Logement sous occupé	30	
28	Changement de lieu de travail	40	
29	Jeunes de moins de 30 ans	50	
Les critères locaux			
30	Logement bientôt démolí ou repris par le propriétaire	30	
31	Logement non décent ou sur-occupé (sans présence d'un mineur)	30	
32	Personnels de secours et des forces de l'ordre	40	
33	Victimes de catastrophes naturelles ou de sinistres	30	
34	Salariés des petites entreprises (moins de 10 salariés)	40	
35	Habite / Travaille dans la commune	70	
36	Refus d'un logement adapté à la situation familiale, économique ou sociale du demandeur	-100	
37	Omissions ou erreurs intentionnelles	-100	

Exemple de la grille de cotation de Durance Luberon Verdon Agglomération classée par blocs de critères

## LES CRITÈRES RETENUS DANS LES GRILLES DE COTATION

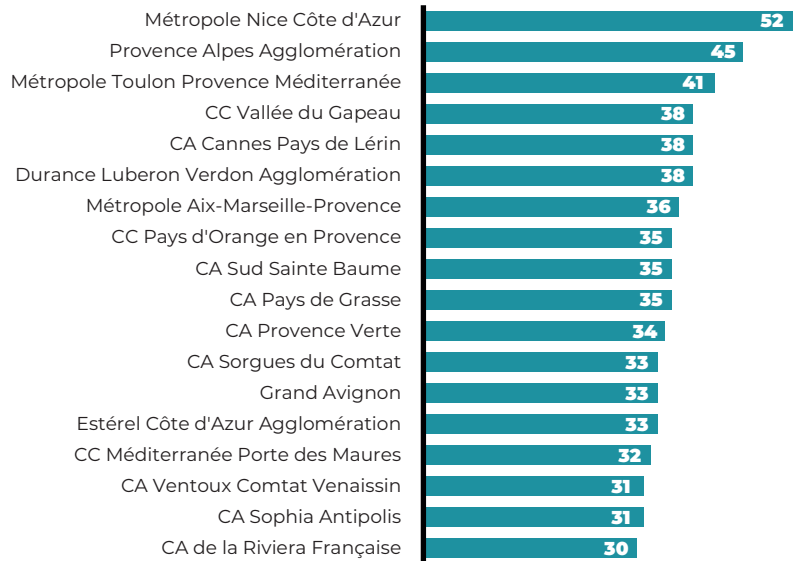
Les grilles de cotation de la région PACA comportent en moyenne 36 critères, soit 19 de plus que les 17 critères obligatoires. Le nombre de critères sélectionnés varie d'une grille à l'autre, allant de 30 critères pour la CA Riviera Française jusqu'à 52 critères pour la Métropole de Nice Côte d'Azur. La moitié des territoires ont une grille comportant entre 32 et 36 critères. Seuls 3 EPCI ont sélectionné plus de 40 critères.

En moyenne les EPCI ont choisi 14 critères facultatifs et 5 critères locaux pour compléter leur grille de cotation.

Trois territoires ont élaboré des grilles dans lesquelles le nombre de critères facultatifs dépasse celui des critères obligatoires (de 17 à 20 critères facultatifs), traduisant généralement une volonté de mieux prendre en compte la diversité des profils de demandeurs.

La Communauté d'agglomération de la Riviera Française constitue un cas particulier puisqu'elle ne compte que quatre critères facultatifs dans sa grille. En réalité, plusieurs critères initialement facultatifs ont été reformulés et intégrés sous la forme de critères locaux. En dehors de cette configuration spécifique, tous les autres territoires ont sélectionné au minimum dix à onze critères facultatifs.

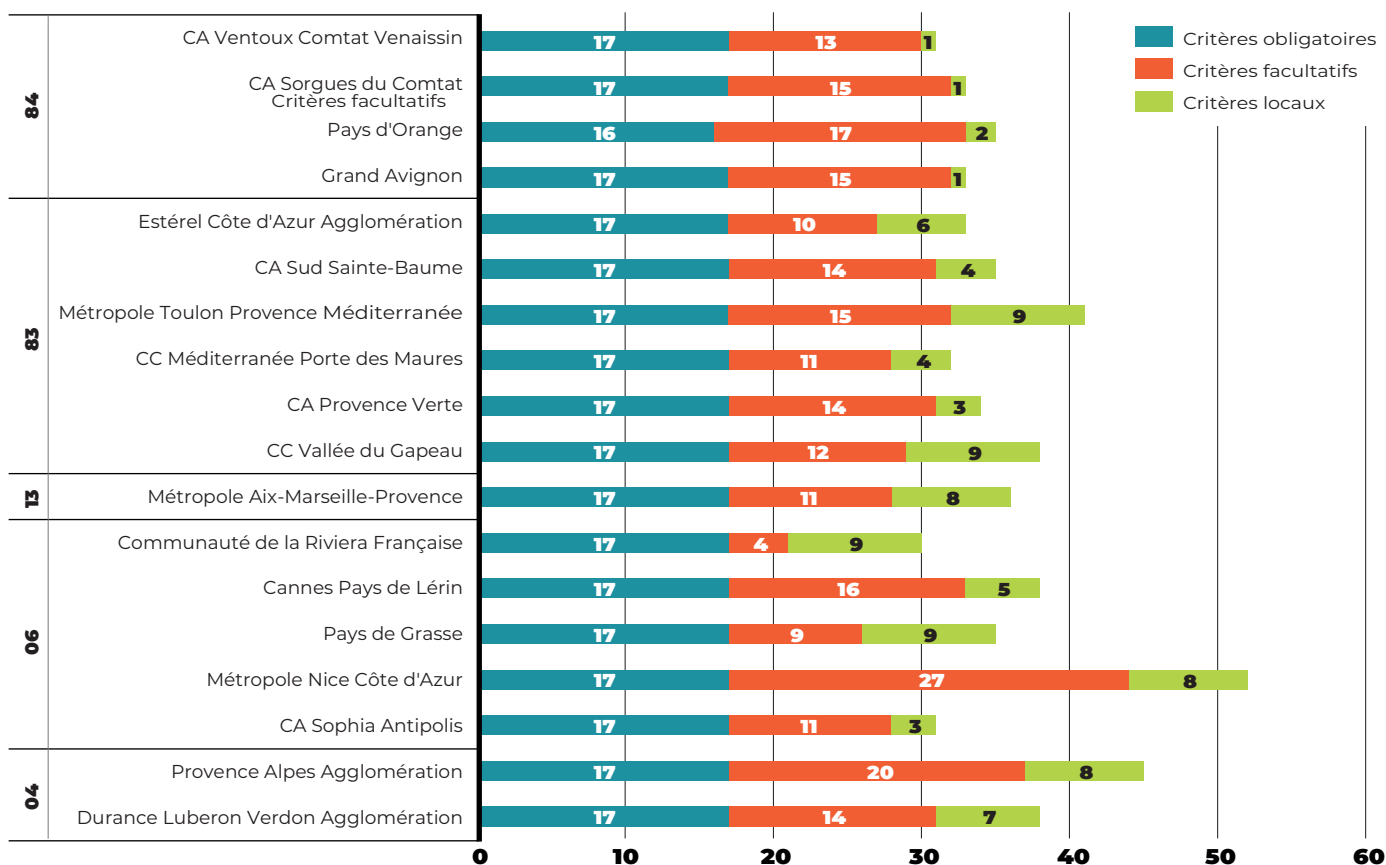
Les critères locaux, quant à eux, nécessitent une saisie manuelle des informations dans le Système National d'Enregistrement (SNE), ce qui peut présenter une contrainte forte pour les guichets enregistreurs et les bailleurs. Certains territoires ont donc volontairement fait le choix de limiter le nombre de critères locaux. C'est notamment le cas des EPCI du Vaucluse qui n'ont retenu qu'un à deux critères locaux, de plusieurs intercommunalités du Var telles que la CC Méditerranée Portes des Maures et CA Sud Sainte-Baume qui ont fait le choix d'en intégrer 3 ou 4. A l'inverse, d'autres territoires ont choisi un nombre plus important de critères locaux, en particulier les trois métropoles régionales qui sont confrontées à des problématiques complexes liées notamment à la présence de Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV), d'opérations ANRU ou de dispositifs spécifiques tels l'AMI logement d'abord. C'est également le cas de la CA de la Riviera Française, du Pays de Grasse et la CC Vallée du Gapeau, des territoires qui se caractérisent par un usage restreint de critères facultatifs, qu'ils ont souvent remplacés ou affinés sous forme de critères locaux. Par exemple, au lieu de retenir un caractère facultatif général comme « âge supérieur à 60 ans », ces EPCI ont introduit un critère local plus précis tel que « retraité pensionné avec un taux d'effort supérieur à 30% » ou encore « personne seule ou en couple de soixante-cinq ans ou plus ».



### Nombre de critères présents dans les grilles de cotation

Parmi ces critères facultatifs, certains apparaissent comme des choix très largement partagés par les EPCI de la région PACA :

- **tous les EPCI ont retenu au moins un critère d'appartenance géographique** (pour deux EPCI ces critères ont été classés parmi les critères locaux, car leur formulation différait du libellé standard). Plus précisément, 89% des grilles intègrent l'item « habite la commune ». Le deuxième item le plus fréquent est « travaille dans l'EPCI » qui est présent dans 72% des grilles, certains EPCI ont choisi plusieurs critères d'appartenance géographique comme « habite dans la commune » et « travaille dans l'EPCI » par exemple, ou même parfois les 4 items proposés dans les critères facultatifs ;
- **le critère d'ancienneté de la demande** est lui aussi plébiscité, il figure dans 83% des grilles analysées. Toutefois, sa modulation varie selon les EPCI. Par exemple, dans certaines grilles, des points sont attribués à partir d'une durée minimale de deux ou trois ans, dans d'autres des points supplémentaires sont attribués selon la période d'ancienneté (entre 10 à 40 points par exemple ou encore 1 point tous les 2 mois) ;
- **logement repris ou mis en vente par son propriétaire** apparaît dans 78% des grilles. Cette fréquence s'explique notamment par la pression foncière et touristique particulièrement forte dans certains territoires tendus de la région, où les congés pour vente ou reprise sont fréquents ;



Nombre de critères retenus dans les grilles de cotation

- ▶ **les moins de 30 ans** sont retenus dans 72% des grilles. Ils sont parfois ciblés dans les critères locaux (en ajoutant une mention : jeunes en insertion, ou jeunes actifs). À noter que cinq territoires ont également introduit des critères spécifiques pour les étudiants ou les apprentis, traduisant une volonté de mieux prendre en compte les publics jeunes en formation ou en début de parcours professionnel ;
- ▶ **logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie** est également très présents : 72% des grilles ;
- ▶ **les actifs** sont valorisés dans 72% d'entre elles, en choisissant et/ou combinant plusieurs critères : travailleur pauvre, logement éloigné du lieu de travail, changement du lieu de travail, CDD-stage-interim. Les actifs sont parfois valorisés via les critères locaux : salariés de moins de 10 personnes, travailleurs essentiels, etc. Ces choix traduisent la volonté de certains EPCI de répondre aux besoins des actifs modestes qui participent au fonctionnement quotidien du territoire ;

- ▶ **les personnes âgées** ont été retenues dans une grille sur deux, ils sont aussi un public cible. Certains EPCI font le choix du critère « personnes de plus de 60 ans » (50%), mais aussi « personnes âgées en difficulté financière dans un logement trop grand » (39%), « personne âgée dans un logement inadapté » (22%). À noter que certains territoires y ont également ajouté des critères locaux (personne âgée avec minimum vieillesse par exemple). Ces choix traduisent une attention croissante portée aux conditions de vie des seniors dans le logement social.

En parallèle, certains critères facultatifs sont peu ou pas mobilisés. C'est le cas des quartiles (2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup>) qui n'ont été retenus par aucun territoire, ainsi que du critère « loyer trop élevé », souvent écarté en raison de sa définition difficile à objectiver, le taux d'effort étant généralement préféré. Le critère de suroccupation lorsqu'il est fondé uniquement sur la surface du logement, est également peu utilisé (deux grilles).

## LISTE DES 38 CRITÈRES FACULTATIFS

1	Ménages sous le 2ème quartile	20	Logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie
2	Ménages sous le 3ème quartile	21	Parent isolé
3	Ménages sous le 4ème quartile	22	Parent en divorce/séparation
4	Personne âgée en difficulté financière dans un logement trop grand	23	Divorce/séparation
5	CDD, Stage, interim	24	Sous-occupation
6	Etudiant ou apprenti	25	Départ personne à charge (décohabitation)
7	Travailleur pauvre	26	Naissance attendue dans un logement trop petit
8	Loyer trop élevé	27	Suroccupation (nombre de pièces)
9	Taux d'effort trop élevé	28	Surroccupation (surface)
10	Habite l'EPCI	29	Ancien étudiant ou résidence étudiante
11	Travaille dans l'EPCI	30	Logement de fonction
12	Habite la commune	31	Logement repris ou mis en vente par son propriétaire
13	Travaille dans la commune	32	Logement bientôt démoli
14	Rapprochement familial	33	Moins de 30 ans
15	Logement éloigné du lieu de travail	34	Plus de 60 ans
16	Logement éloigné des équipements et des services	35	Mutation interne au parc social
17	Changement du lieu de travail	36	Logement non décent
18	Personne âgée dans un logement inadapté	37	Ancienneté de la demande
19	Assistant familial ou maternel à son domicile	38	Pièces valides

Parmi les critères locaux, on peut distinguer les critères locaux positifs qui attribuent des points supplémentaires au demandeur et les critères locaux négatifs qui en retirent. Les critères locaux positifs sont présents dans 83% des grilles et les critères locaux négatifs dans 94% d'entre elles.

Les critères locaux ajoutant des points au demandeur peuvent être regroupés en plusieurs familles de critères :

- ▶ **les personnes considérées comme essentielles à la vie du territoire** : travailleurs essentiels (61% des EPCI) mais aussi les agents des communes et EPCI, actifs fonctionnaires, indus de l'armée (89% - 16 occurrences) ;
- ▶ **les personnes labellisées dans différents dispositifs territoriaux** : labellisés PFTA, labellisés public métropolitain, labellisé commission de coordination ou des cas complexes, mesures AVDL/ASLL (56% - 10 occurrences) ;
- ▶ **les profils d'actifs** : salariés des petites entreprises, travailleurs indépendants, jeunes actifs de moins de 30 ans, travailleurs modestes des 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> quartile (44% - 8 occurrences) ;
- ▶ **les personnes âgées avec un profil fragile** : bénéficiaires d'une pension de vieillesse, avec taux d'effort > à 30%, etc. (28% - 5 occurrences) ;

▶ **critère d'appartenance géographique** : présents dans les critères facultatifs mais ici adaptés à une saisie manuelle comme « habite ou travaille dans l'EPCI » (22% - 4 occurrences) ;

▶ **ménages acceptant d'aller en QPV** : actifs en QPV, hors 1<sup>er</sup> quartile en QPV, etc. (22% - 4 occurrences) ;

▶ **autres cas spécifiques au territoire** : catastrophe naturelle ou sinistre, poulidor<sup>1</sup>, veuvage, problème de sécurité avéré et particulièrement grave aux abords du domicile.

Concernant les critères locaux avec points négatifs, ceux-ci peuvent être regroupés en 3 catégories :

▶ **refus injustifié d'un logement adapté à la situation du demandeur** (94% soit 17 EPCI). Les règles d'application peuvent varier d'un EPCI à l'autre : à partir du 1<sup>er</sup>, du 2<sup>e</sup> ou 3<sup>e</sup> refus selon les cas, une accumulation ou non en cas de refus répétés ;

▶ **fausses déclarations** (33% soit 6 EPCI), qu'il s'agisse d'omissions ou d'erreurs intentionnelles ;

▶ **comportement agressif ou inapproprié** envers le personnel administratif (22% soit 4 EPCI).

Ces critères peuvent faire perdre quelques points aux demandeurs mais parfois aussi les sanctionner lourdement (-100 points) dans certains territoires.

1) *Poulidor* : du nom de coureur cycliste Raymond Poulidor qui était abonné à la place de second. Par extension, un demandeur Poulidor est un demandeur de logement social qui a été placé une ou plusieurs fois en rang 2 ou 3 lors des CAL.

## LES PONDÉRATIONS APPLIQUÉES

Si l'on s'intéresse dorénavant à la pondération des critères choisis, des différences importantes apparaissent entre les territoires. Le total de points mobilisables dans une grille, lorsque l'on additionne l'ensemble des critères, varie fortement, allant de 800 à 3 725 points selon les EPCI. Cette amplitude traduit ainsi des choix locaux en matière de hiérarchisation des critères et de politique d'attribution.

**Le poids du bloc des critères obligatoires est très variable selon les territoires.** Le référentiel régional recommande que ce bloc soit équivalent à la somme des deux autres blocs (critères facultatifs et locaux). Cette consigne est globalement respectée, seuls deux territoires s'en écartent, à savoir la Métropole Nice Côte d'Azur et Provence Alpes Agglomération, où les critères obligatoires ne représentent respectivement que 42% et 46% du total des points de la grille. L'ensemble des EPCI reste cependant dans les marges définies dans le référentiel, à savoir un ratio compris entre 0,5 et 2.

A noter que dans plus d'un tiers des cas, les critères obligatoires représentent plus de 60 % du total, traduisant une volonté de renforcer le poids des publics reconnus comme prioritaires par la loi. C'est notamment le cas de la CA du Pays de Grasse où ce bloc atteint 72 % du total des points.

**Le poids accordé aux critères facultatifs**, quant à lui, est très variable. Il est particulièrement élevé dans certaines grilles comme celle de la Métropole Nice Côte d'Azur, en lien avec le nombre important de critères facultatifs sélectionnés. À l'inverse, dans plusieurs territoires, leur part reste plus limitée, en raison d'une pondération plus forte des critères locaux. Il convient également de souligner que trois EPCI n'attribuent que des points négatifs dans leurs critères locaux, ce qui modifie leur impact global dans le calcul de la cotation.

À l'intérieur même des blocs, des écarts de pondération apparaissent entre critères.

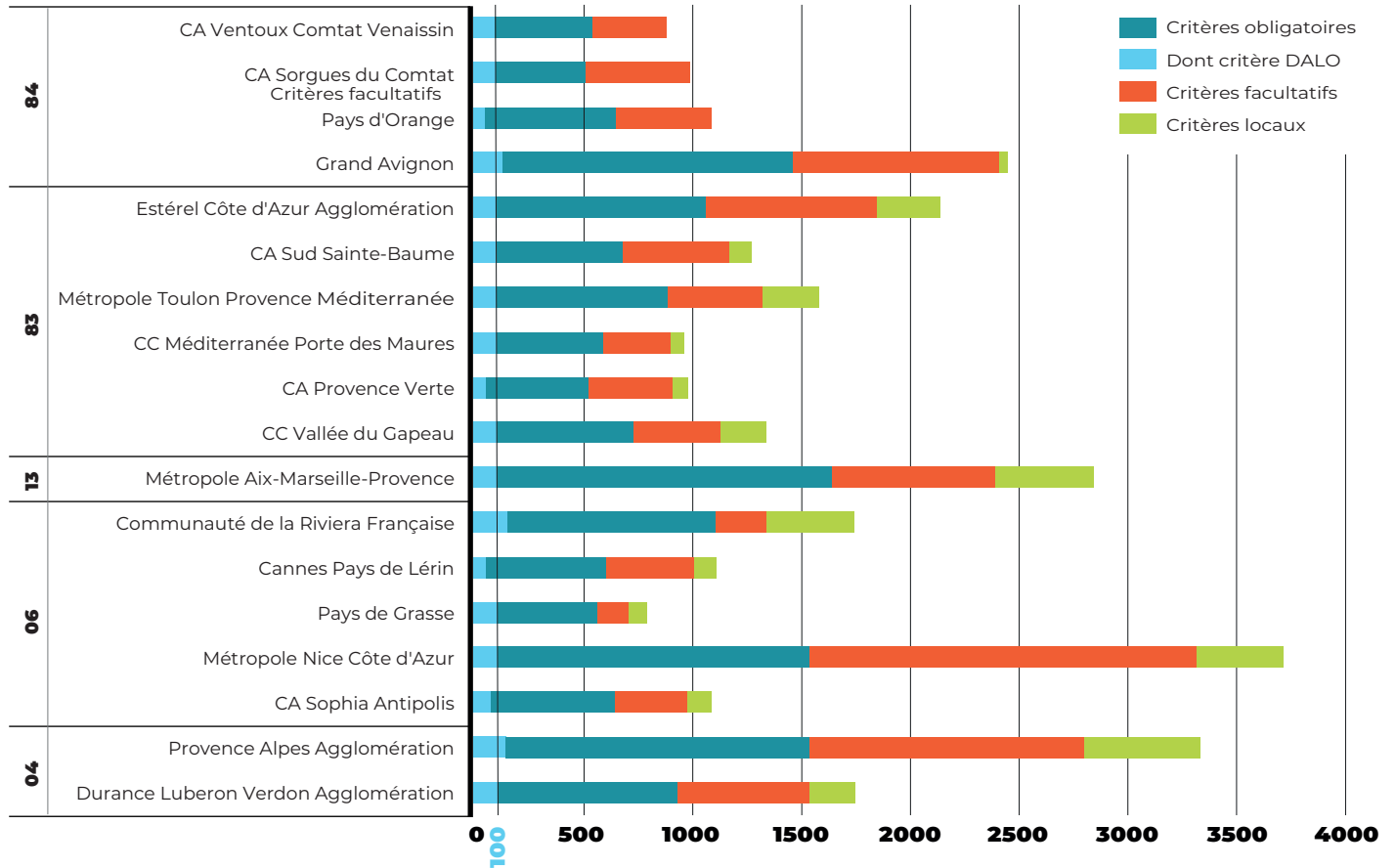
**Le critère DALO**, critère obligatoire central dans la logique d'attribution des logements sociaux, est valorisé de manière différenciée selon les territoires, allant de 50 à 150 points. Toutefois, 61 % des EPCI (11/18), ont choisi de lui attribuer 100 points, conformément aux recommandations du référentiel régional. Plusieurs cas se présentent :

- ▶ le DALO est le critère qui est le plus fortement pondéré : 15 grilles/18 (83%) ;
- ▶ le DALO est fortement valorisé mais au même niveau que d'autres critères obligatoires : 2/18 ;
- ▶ le DALO n'est pas le critère ayant le plus de point : 1/18 (« n'ayant pas de logement ou d'hébergement » a une pondération deux fois plus importante).

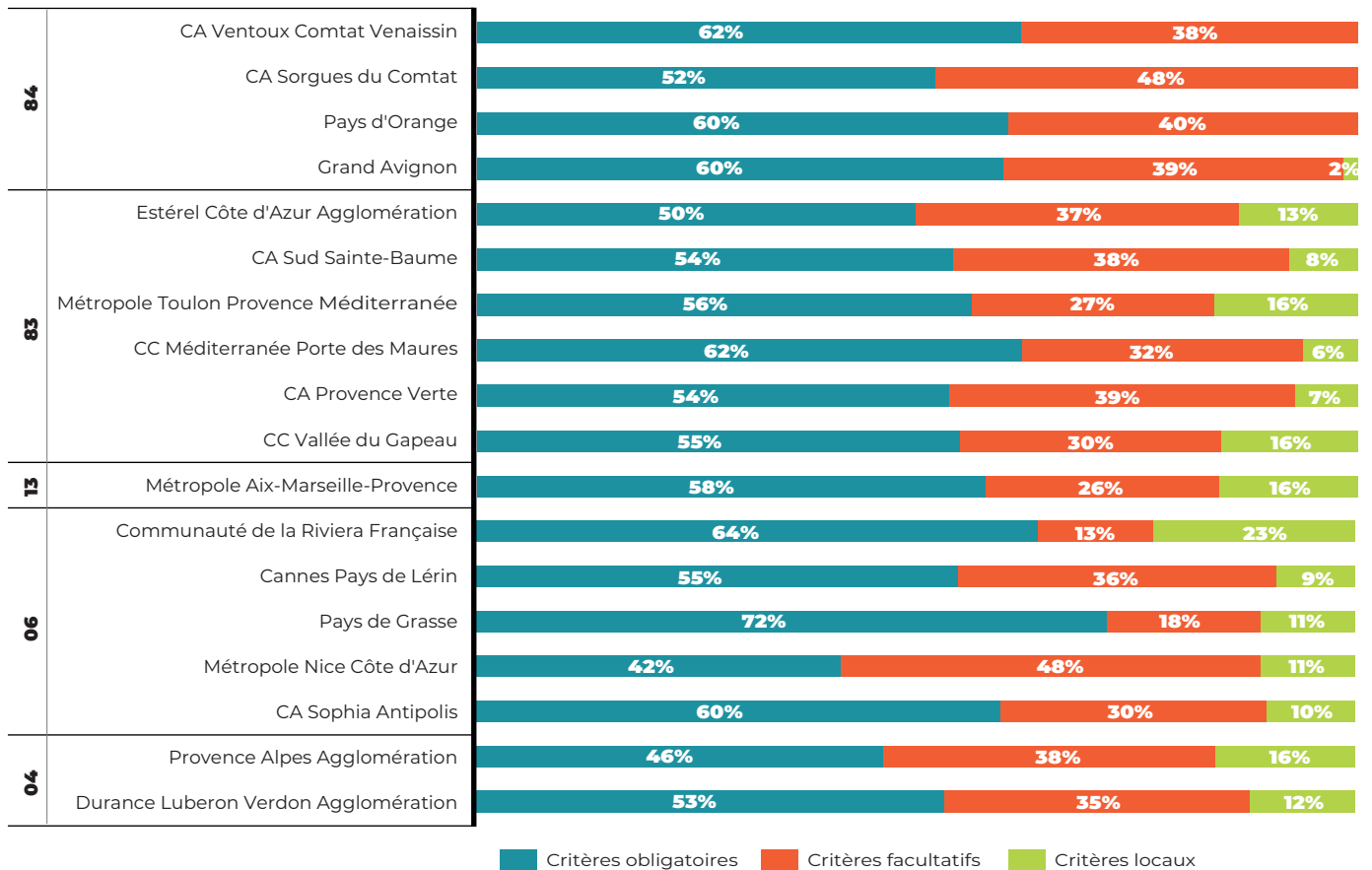




## Nombre de points par famille de critères dans les grilles de cotation



## Poids de chaque bloc de critères selon le nombre de points attribués



**Parmi les critères obligatoires hors DALO**, ceux qui bénéficient généralement de la pondération la plus élevée sont les situations de très grande vulnérabilité sociale ou de danger : « victimes de violence conjugales ou menace de mariage forcé », « victimes de viol ou d'agressions sexuelles à leur domicile ou à ses abords », « victimes de traite d'êtres humains ou de proxénétisme » et « les personnes dépourvues de logement et d'hébergement ». En moyenne, les territoires leur accordent entre 59 et 65 points.

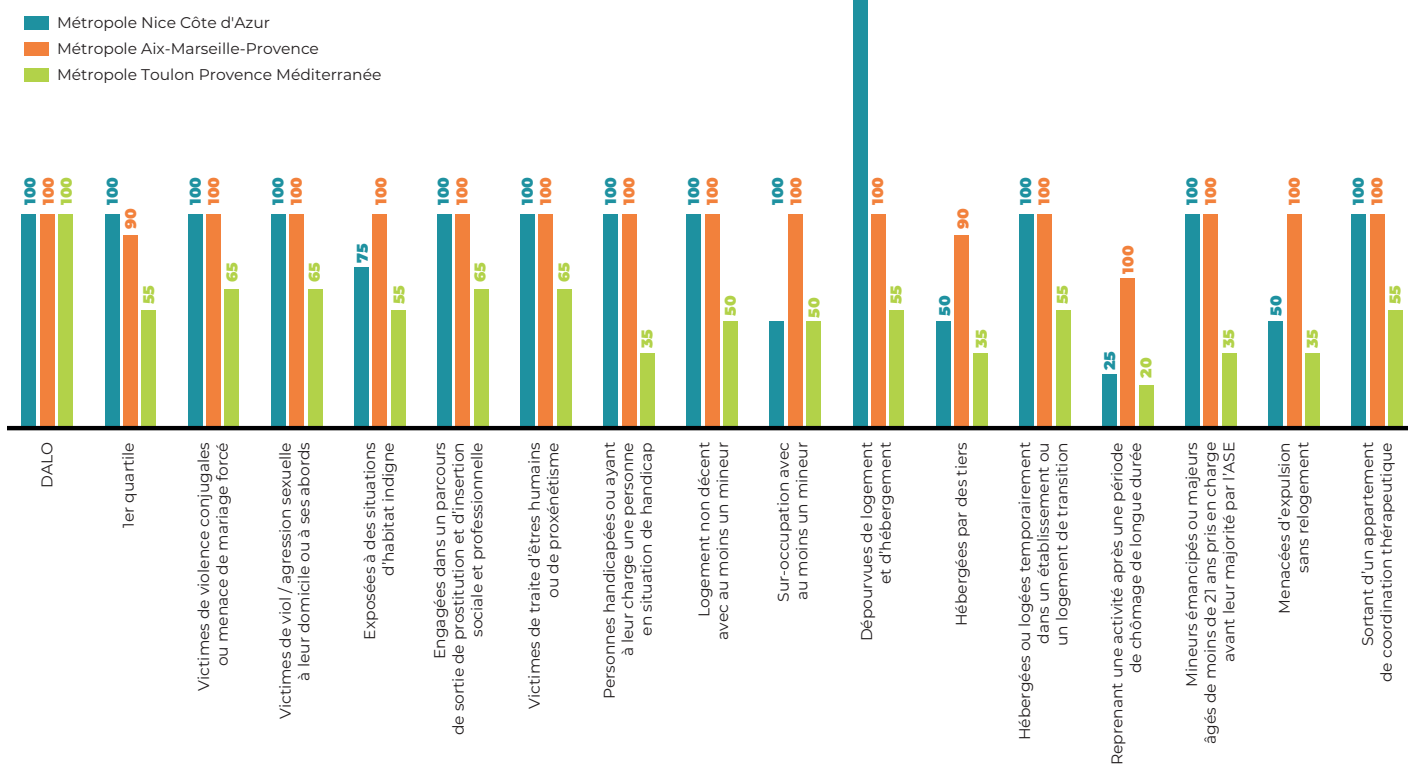
A l'inverse, les personnes ayant connu une période de chômage de longue durée ainsi que les personnes hébergées chez des tiers ont en général une pondération plus faible (en moyenne 31 à 41 points). Cette hiérarchisation reflète les arbitrages opérés par les territoires entre les différents publics prioritaires.

	<b>RANG</b>	<b>NOMBRE MOYEN DE POINT</b>
DALO	<b>1,1</b>	<b>96</b>
Personnes victimes de violence conjugales ou menace de mariage forcé	<b>2,0</b>	<b>65</b>
Personnes victimes de viol/agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords	<b>2,1</b>	<b>64</b>
Personnes victimes de traite d'êtres humains ou de proxénétisme	<b>2,3</b>	<b>60</b>
Personnes engagées dans un parcours de sortie de prostitution et d'insertion sociale et professionnelle	<b>2,4</b>	<b>59</b>
Personnes dépourvues de logement et d'hébergement	<b>2,5</b>	<b>63</b>
Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition	<b>2,8</b>	<b>53</b>
1 <sup>er</sup> quartile	<b>2,9</b>	<b>51</b>
Personnes exposées à des situations d'habitat indigne	<b>2,9</b>	<b>50</b>
Personnes handicapées ou ayant à leur charge une personne en situation de handicap	<b>3,0</b>	<b>51</b>
Logement non décent avec au moins un mineur	<b>3,1</b>	<b>51</b>
Sur-occupation avec au moins un mineur	<b>3,4</b>	<b>46</b>
Personne sortant d'un appartement de coordination thérapeutique	<b>3,4</b>	<b>44</b>
Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de 21 ans pris en charge avant leur majorité par l'ASE	<b>3,4</b>	<b>43</b>
Personnes menacées d'expulsion sans relogement	<b>3,5</b>	<b>44</b>
Personnes hébergées par des tiers	<b>3,8</b>	<b>41</b>
Personne reprenant une activité après une période de chômage de longue durée	<b>4,4</b>	<b>31</b>

Certains territoires ont opté pour une pondération relativement équilibrée entre les différents publics prioritaires, afin d'éviter toute hiérarchisation implicite entre les situations. La grille de la métropole d'Aix-Marseille-Provence, par exemple, accorde un nombre de points élevé à l'ensemble des critères prioritaires, sans distinction très marquée : 14 des critères obligatoires ont une note de 100. D'autres,

au contraire, ont établi des écarts plus significatifs entre les critères obligatoires, cherchant ainsi à affirmer des priorités territoriales claires. C'est le cas de la Métropole de Toulon Provence Méditerranée où l'écart avec le DALO est marqué (50 points en moyenne pour les autres critères contre 97 pour AMP).

### Points accordés aux critères obligatoires dans les 3 métropoles régionales



### L'analyse du poids accordé aux critères géographiques met en évidence leur rôle central dans l'ensemble des grilles de cotation de la région.

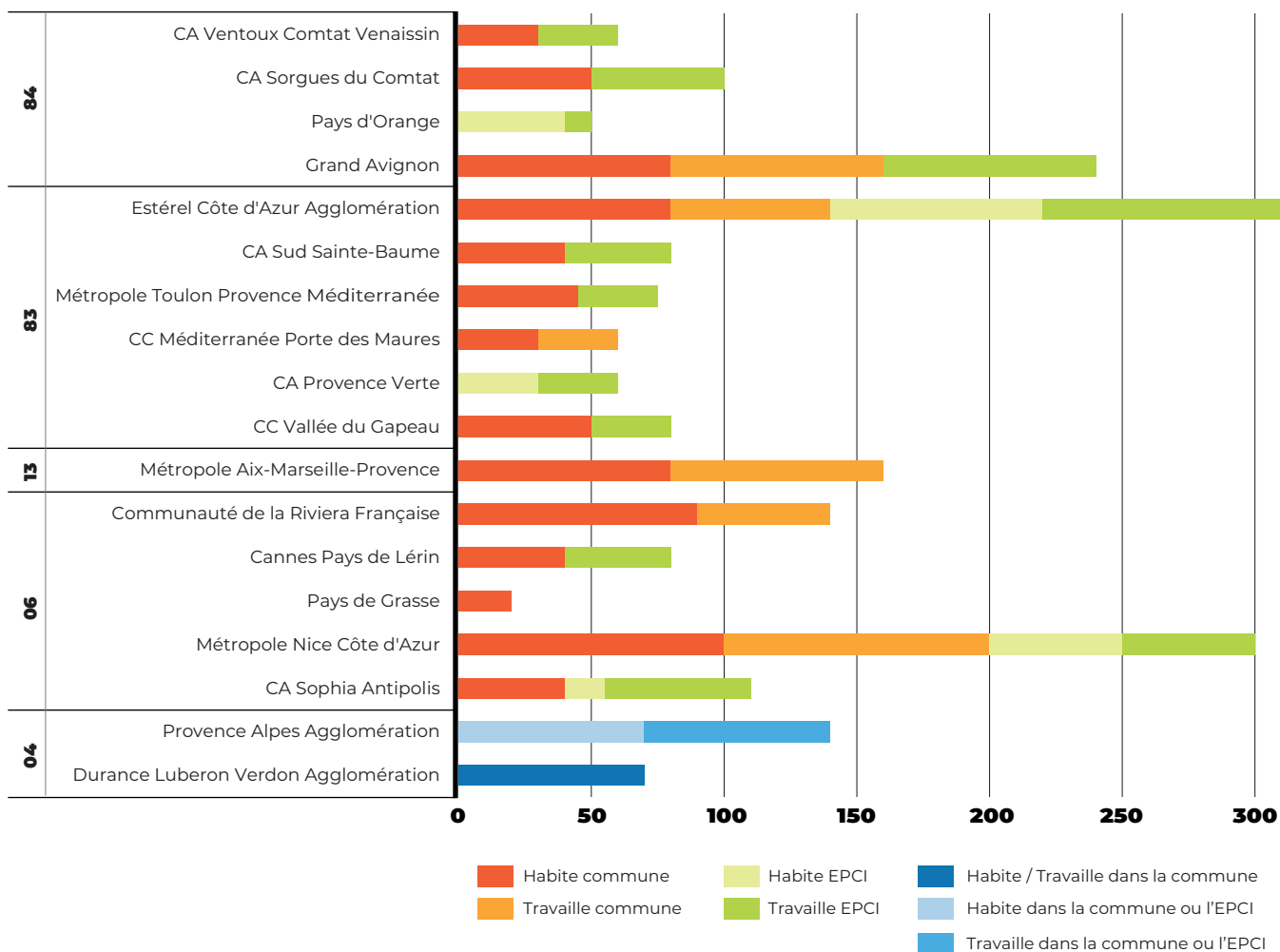
Comme évoqué précédemment, l'appartenance territoriale est un critère systématiquement mobilisé par les EPCI. Toutefois, le nombre total de points pouvant être attribués au titre de ces critères varie fortement selon les territoires, allant de 50 à 310 points. Cette amplitude témoigne du degré de priorité que chaque territoire accorde aux personnes vivant ou travaillant localement.

Dans certains cas, ces critères géographiques pèsent plus lourd que le critère DALO, pourtant considéré comme prioritaire au niveau national. Ainsi, la communauté d'agglomération du Grand Avignon accorde 2,2 fois plus de points aux critères d'appartenance territoriale qu'au DALO. Ce rapport atteint un facteur de trois dans le cas de la Métropole Nice Côte d'Azur et d'Estérel Côte d'Azur Agglomération. Ces choix reflètent une volonté affirmée de favoriser les résidents ou les actifs du territoire, parfois dans un souci de cohésion locale ou de pression sociale exercée par les élus et les habitants.

L'item « habite la commune » est particulièrement plébiscité (89% des grilles – 16 territoires), suivi de « travaille dans l'EPCI » (72% soit 13 territoires). 16 EPCI permettent de cumuler au moins deux critères d'appartenance géographique dont deux jusqu'à 4 critères. A noter que dans 5 EPCI, seule la commune est mentionnée comme critère d'appartenance géographique (à l'inverse, seulement une grille ne mentionne que des critères liés à l'EPCI).

Les analyses montrent que la pondération des critères territoriaux est un enjeu pour les EPCI. Il doit être mis en regard des besoins prioritaires des publics fragiles. En ce sens, l'article L.441 du Code de la construction et de l'habitation précise « l'absence de lien avec la commune d'implantation du logement ne peut constituer à soi seul le motif de la non-attribution d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur ». Cette disposition législative rappelle que l'appartenance territoriale ne saurait primer sur les critères de besoin et de priorité définis nationalement, notamment en matière de mal-logement ou de vulnérabilité.

Nombre de points par critères d'appartenance géographique



Dans ce contexte, certaines DDETS ont exprimé des réserves lors de l'examen des grilles de cotation, estimant que la place accordée aux critères géographiques pouvait déséquilibrer le dispositif au détriment des publics les plus fragiles. Des négociations parfois tendues ont ainsi été nécessaires pour ajuster les pondérations, voire restreindre le cumul des critères d'appartenance territoriale. Dans plusieurs cas, les services de l'État ont refusé que les territoires activent les quatre items géographiques proposés au sein des critères facultatifs, afin de préserver l'équilibre général de la grille entre ancrage local et impératifs de solidarité nationale.

## DEUX EXEMPLES DE GRILLES DE COTATION POUR DEUX LOGIQUES TERRITORIALES DISTINCTES

Si ces deux grilles partagent un socle commun de 7 critères (habite la commune, travaille dans la commune, moins de 30 ans, plus de 60 ans, parent isolé, logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie, logement repris ou mis en vente par son propriétaire, logement bientôt démoli) des différences significatives apparaissent dans le choix et la pondération des critères complémentaires.

DLVA	
Mutation interne au parc social	70
<b>Habite / Travaille dans la commune</b>	70
Travailleur pauvre	50
<b>Logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie</b>	50
<b>Parent isolé</b>	50
<b>Moins de 30 ans</b>	50
CDD, Stage, interim	40
Logement éloigné du lieu de travail	
Changement du lieu de travail	40
Personnels de secours et des forces de l'ordre	40
Salariés des petites entreprises (moins de 10 salariés)	40
Sous-occupation	30
Naissance attendue dans un logement trop petit	30
<b>Logement repris ou mis en vente par son propriétaire</b>	30
<b>Logement bientôt démoli</b>	30
<b>Personne de plus de 60 ans</b>	30
Logement non décent ou sur-occupé (sans présence d'un mineur)	30
Victimes de catastrophes naturelles ou de sinistres	30

**La grille de cotation de Durance Luberon Agglomération met clairement l'accent sur les publics "actifs"**. Environ un tiers des critères et des points associés valorisent les personnes en emploi, en mobilité professionnelle ou en formation. Cette orientation peut refléter une volonté de soutenir l'attractivité économique du territoire ou de répondre à des besoins de main-d'œuvre locale.

**La grille de cotation de la Métropole Aix-Marseille-Provence, à l'inverse, semble davantage orientée vers les publics en difficulté**. Elle valorise fortement les situations d'urgence ou de fragilité : ruptures de parcours (veuvage, divorce), dispositifs locaux (QPV, ANRU, PFTA, COPP) ainsi que l'ancienneté dans la demande. L'objectif semble être de fluidifier les parcours résidentiels dans un contexte de très forte tension du marché locatif social.

Cette comparaison met en évidence l'adaptabilité du système de cotation aux réalités territoriale : entre attractivité économique, justice sociale et gestion des tensions locatives, chaque collectivité construit une priorisation qui reflète ses choix politiques et ses contraintes locales.

AMP	
Problématique de sécurité avérée et particulièrement grave aux abords du domicile	100
Personne étant labellisée et suivie dans le cadre de dispositifs partenariaux locaux spécifiques (Commission d'orientation des publics prioritaires, PFTA)	100
Taux d'effort trop élevé	90
<b>Habite commune</b>	80
<b>Travaille commune</b>	80
Ménages appelés à être relogés dans le cadre d'opération d'aménagement ou de renouvellement urbain	80
<b>Logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie</b>	70
<b>Parent isolé</b>	70
<b>Age moins de 30 ans</b>	70
<b>Personne de plus de 60 ans</b>	70
Divorce/séparation	60
<b>Logement repris ou mis en vente par son propriétaire</b>	60
<b>Logement bientôt démoli</b>	60
Veuvage	60
Demandeurs hors 1 <sup>er</sup> quartile acceptant un logement en QPV	60
« Poulidor » (en 2 <sup>e</sup> et 3 <sup>e</sup> rang, non retenu lors d'une CAL précédente)	50
Ancienneté	45





## **PARTIE 2 : RETOUR D'EXPERIENCES SUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA COTATION**

*Cette partie propose un retour d'expérience sur l'élaboration et la mise en œuvre de la cotation de la demande de logement social en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Elle s'appuie sur des entretiens réalisés avec cinq DDETS, cinq bailleurs sociaux et les deux EPCI qui ont été pilotes de la démarche, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) et la Métropole Nice Côte d'Azur Agglomération (MNCA). L'objectif est de retracer la contribution des différents acteurs à l'élaboration des grilles et d'analyser leurs effets sur les pratiques et l'accès au parc social, notamment pour les publics les plus vulnérables. Il s'agit également d'identifier des pistes d'amélioration et des points de vigilance pour leur usage futur.*

### **UNE ÉLABORATION PARTENARIALE**

La construction des grilles de cotation a favorisé un dialogue régulier entre les acteurs et le partage de pratiques, contribuant ainsi à renforcer les habitudes de travail collectives.

L'élaboration des grilles de cotation de la demande de logement social a constitué un chantier exigeant piloté par les EPCI, en leur qualité de chefs de file de la réforme, en lien étroit avec les partenaires locaux. Les DDETS, en appui des intercommunalités, ont assuré un rôle important d'accompagnement technique et de coordination. L'appui méthodologique et l'animation régionale ont été unanimement salués, ayant permis d'impulser une dynamique collective et de pallier un accompagnement national jugé limité.

La réforme, perçue comme complexe, a connu des temporalités et des niveaux d'appropriation variables selon les intercommunalités. Un travail important de pédagogie a été nécessaire envers l'ensemble des acteurs et notamment les élus. Si une majorité des DDETS s'est engagée dans une mise en œuvre en cohérence avec le référentiel régional, certaines ont adopté des approches plus

souples ou progressives, en lien avec les contextes politiques locaux. En outre, les moyens humains mobilisés ont été très inégaux selon les territoires.

Néanmoins, une véritable mobilisation s'est progressivement installée dans l'ensemble des EPCI concernés de la région, y compris dans ceux ayant connu des réticences initiales. Chaque acteur (DDETS, EPCI, communes, bailleurs sociaux, associations) s'est saisi du sujet et a contribué activement, à son échelle, à l'avancement de la réforme. Ce travail s'est inscrit dans une démarche partenariale, reposant sur de nombreux échanges, réunions et ateliers de travail. Cette mobilisation a ainsi favorisé l'émergence des grilles de cotation adaptées aux réalités territoriales. Les bailleurs sociaux ont joué un rôle central dans l'élaboration des grilles de cotation, participant activement aux ateliers organisés par les EPCI. Leur implication a permis d'apporter une expertise opérationnelle issue de la gestion quotidienne des demandes et des attributions et de rappeler les contraintes concrètes du terrain.

Ils ont ainsi défendu une vision claire : celle de grilles simples, lisibles et les plus harmonisées possibles tout en conservant une souplesse locale. Pour les bailleurs présents sur plusieurs intercommunalités, la coexistence de grilles aux logiques parfois opposées constitue une difficulté majeure, aussi bien pour la gestion interne que pour la communication avec les demandeurs.

Ils ont également alerté sur les risques d'une complexité excessive et sur l'introduction de critères jugés peu pertinents ou difficilement applicables, tels que l'attribution de points pour le passage au guichet ou la fourniture d'un nombre important de pièces justificatives. Celles-ci ont plus ou moins été entendues par les territoires.

Leur participation a aussi été motivée par la volonté de préserver leur rôle dans le processus d'attribution, face à un dispositif parfois perçu comme fortement politique. Ils ont cherché à ce que les grilles de cotation ne soient pas déconnectées des réalités de gestion et des équilibres locaux.

## **UNE UTILISATION DES GRILLES DE COTATION QUI SOUTIENT LES PRATIQUES ET LA LISIBILITÉ DES DÉCISIONS**

La mise en place des grilles a surtout conduit à structurer davantage des pratiques déjà bien établies et de renforcer un cadre commun d'analyse entre bailleurs, communes, EPCI et autres réservataires. Elles constituent désormais un référentiel qui rend les priorités territoriales plus lisibles et mieux comprises.

Avant l'introduction des grilles, les bailleurs interrogés disposaient déjà de méthodes structurées de priorisation des demandes fondées sur les critères réglementaires (DALO, publics prioritaires), l'ancienneté de la demande et sur leurs orientations propres (demandes de mutations, équilibre territorial). La mise en place des grilles n'a donc pas bouleversé leurs pratiques. Un travail étroit avec les communes préexistait également. Ces liens forts avec les collectivités locales sont restés au cœur de leurs pratiques car ils garantissent une meilleure connaissance des demandeurs et une sécurisation du processus d'attribution. Du côté des EPCI, l'ancienneté de la demande constituait le critère déterminant pour déterminer le rang de chacun des trois candidats présélectionnés. La grille de cotation a donc permis de prendre en compte d'autres critères de priorités pour les territoires.

Selon le décret du 17 décembre 2019 mettant en application l'article 111 de la loi ELAN, le système de cotation constitue une aide à la décision « tant pour la désignation des candidatures examinées en commission d'attribution que pour l'attribution des logements sociaux ». Dans la pratique, la grille de cotation paraît assez peu utilisée pour désigner les candidats qui passeront en Commission d'Attribution de Logement (CAL) et intervient davantage lors de l'examen et l'attribution des logements.

## **LA SÉLECTION DES CANDIDATS PRÉSENTÉS EN CAL ET CALEOL**

Les dossiers présentés aux CAL continuent d'être sélectionnés comme auparavant, selon des logiques déjà proches des priorités formalisées par les grilles de cotation : les bailleurs ont tendance à puiser dans leur vivier de demandeurs de mutation, de DALO, de candidats du 1<sup>er</sup> quartile ou répondant aux critères d'examen d'occupation des logements (situation de sous-occupation, suroccupation, inadaptation au handicap...). Action Logement utilise sa propre grille de cotation pour sélectionner les candidats tandis que les DDETS sont soumises à des règles propres pour le contingent préfectoral privilégiant les candidats DALO selon la demande la plus ancienne et les publics prioritaires. Les situations urgentes, telles que les personnes victimes de violences intrafamiliales, sont systématiquement traitées hors cotation quel que soit le réservataire, afin de ne pas retarder les réponses aux situations critiques.

*La CASA et la MNCA se sont distinguées par leur engagement volontaire dans l'expérimentation de la grille de cotation, dès l'initiative du projet. Dans ces deux territoires, la volonté politique a été forte et les élus se sont mobilisés pour soutenir la démarche.*

*L'élaboration des grilles, validées dès 2022, a reposé sur un travail partenarial important, associant élus, techniciens, bailleurs, communes et associations locales. Ce processus a mobilisé de nombreuses réunions, ateliers et phases de test, permettant d'ajuster la grille et de s'assurer qu'elle corresponde aux besoins du territoire.*

*Ces deux territoires ont également contribué à l'élaboration du référentiel régional, renforçant leur rôle pilote dans l'expérimentation et la formalisation des bonnes pratiques.*



Concrètement, chaque réservataire effectue un premier tri dans le fichier fondé sur la base de la localisation et de la typologie du logement. Le choix des trois candidats retenus repose ensuite sur le rapprochement de l'offre disponible avec le profil des candidats et les orientations propres des réservataires. Le but est de rechercher les demandeurs qui correspondent au logement libéré, ce qui ne correspond pas forcément aux demandeurs qui ont le plus de points. Ainsi, l'offre disponible reste le principal facteur d'orientation, ce qui conduit généralement à retenir des profils assez proches.

## LA TRANSMISSION DES TROIS CANDIDATS RETENUS PAR LE RÉSERVATAIRE AU BAILLEUR

Ensuite, chaque réservataire transmet au bailleur les dossiers des trois candidats destinés à être examinés lors de la CAL. La situation des candidats et les pièces justificatives sont généralement vérifiées en amont de la CAL par les bailleurs grâce à des entretiens téléphoniques réalisés avec les candidats retenus. Toutefois, les bailleurs font remonter des pratiques hétérogènes en fonction de leurs contraintes propres : certains bailleurs vérifient systématiquement l'ensemble des critères présents dans la grille de cotation et les justificatifs et ajustent la cotation en conséquence, d'autres ne contrôlent que le dossier du candidat le mieux classé, la majorité indiquent se limiter aux seuls justificatifs réglementaires et se fient aux informations déclarées dans le SNE. En effet, la plupart des bailleurs, en raison de contraintes de temps, de ressources ou encore d'outils, n'arrivent pas systématiquement à vérifier tous les critères donnant des points supplémentaires ainsi que les justificatifs correspondants, ce qui constitue une limite à l'efficacité de la grille. C'est particulièrement le cas pour les critères locaux, devant être saisis manuellement.

## LE PASSAGE EN CAL

En CAL, pour chaque réservataire, les bailleurs affichent la note attribuée aux candidats garantissant ainsi une transparence dans le processus d'attribution. La pratique a été intégrée dans leur process : la note est mentionnée dans la fiche des demandeurs ou annoncée oralement. La cotation est souvent consultée après l'étude et le positionnement des dossiers par les membres de la commission. Ce sont les diagnostics sociaux qui font toute la différence pour départager les candidats. Les bailleurs indiquent que la grille est surtout utile quand il y a une égalité des voix ou que les profils sont très proches mais elles ne se substituent pas au jugement des membres de droit de la CAL. Elle permet le plus souvent de confirmer et d'objectiver le classement établi par les membres de la CAL, reposant sur leur connaissance fine du parc de logements et une analyse approfondie des dossiers. Parfois, la note obtenue par le candidat contribue à objectiver les échanges avec les communes, elle constitue un

*Pour le contingent réservé par la CASA et ses communes, un processus de désignation spécifique est mis en œuvre afin d'intégrer le système de cotation à toutes les étapes de la procédure d'attribution et d'assurer plus de transparence. Ainsi à la libération d'un logement, le bailleur social communique l'information de la vacance à la CASA, qui informe la commune concernée. Selon les caractéristiques du logement et/ou de la résidence, la commune propose au moins trois candidats à la CASA, afin d'identifier les candidats retenus et les motifs de non-sélection des autres, dans le cadre de la transparence imposée par le système de cotation. Dans le cas où la priorisation des candidats proposés déroge à la cotation, la commune doit fournir les éléments justifiant la proposition. L'examen des candidatures est réalisé dans le cadre de la Commission Communautaire de Propositions de Candidats (CCPC) à partir de la cotation de la demande. Celle-ci est composée d'élus communautaires, d'élus communaux, de représentants du Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO), de la Préfecture, des bailleurs sociaux et d'Action logement. Après la validation des candidatures par la CCPC, l'instruction de la demande est réalisée par le bailleur, en vue de procéder à la vérification de la situation des candidats et de leurs pièces justificatives.*

élément supplémentaire pour justifier le choix du candidat positionné en rang un.

L'appropriation des grilles par les membres des CAL a nécessité un temps d'adaptation et des actions pédagogiques, notamment des réunions et des formations pour familiariser les membres avec l'outil lui-même et avec les critères de cotation qu'il comporte. Seul un bailleur évoque des réticences initiales, certains membres de la CAL ayant perçu cet outil comme une remise en cause de leurs compétences et expertises. Progressivement, l'usage des grilles de cotation s'est normalisé et constitue désormais un référentiel partagé, systématiquement consulté lors de la présentation des dossiers.

## DES CHANGEMENTS IMPORTANTS EN MATIÈRE D'ORGANISATION

La mise en place technique et l'utilisation de la grille apparaît chronophage et complexe pour des bailleurs qui ne sont pas toujours outillés. Les critères locaux sont souvent pointés du doigt comme chronophages et matière à débat quant à la recevabilité des pièces. Du côté des intercommunalités, la charge de travail n'a pas été moindre, notamment pour les équipes en charge de l'accompagnement, du suivi et de la coordination avec les différents acteurs, qui ont dû mobiliser du temps et des ressources pour s'assurer de la bonne application des grilles sur leurs territoires.

Du point de vue organisationnel, la mise en œuvre des grilles de cotation a généré une surcharge administrative significative. Les équipes des guichets enregistreurs ou les chargés de clientèle des bailleurs doivent saisir les critères souvent à la main et vérifier un nombre plus important de pièces justificatives. En pratique, la vérification complète des pièces est parfois impossible : par manque de temps, de moyens financiers ou d'outils informatiques adaptés. Certains critères sont par ailleurs jugés invérifiables par les bailleurs comme la situation des salariés des petites entreprises ou encore la détection de faux documents par exemples. Cette charge administrative supplémentaire a conduit certains salariés à percevoir la grille comme un outil complexe source de contraintes et éloigné de leur cœur de métier. Les principales difficultés rencontrées par les bailleurs concernent la saisie manuelle des critères locaux jugée trop chronophage et la collecte des pièces justificatives, que certains bailleurs limitent volontairement aux documents obligatoires.

Par ailleurs, la mise en conformité des systèmes d'information a nécessité des adaptations logicielles importantes, entraînant un coût non négligeable. Certains bailleurs ne disposent d'aucun interfaçage informatique : la cotation est effectuée manuellement sur via un fichier Excel, dossier par dossier. Ce fonctionnement alourdit le suivi et le rend particulièrement chronophage. Dans d'autres cas, les logiciels des bailleurs sont désormais cor-

rectement interfacés avec le SNE mais certaines fonctionnalités manquent comme l'absence de possibilité de remonter les points négatifs en cas de refus par exemple ou encore le manque de partage d'informations sur les événements passés tel que le positionnement du candidat lors des CAL précédentes. La CASA, premier territoire à mettre en place sa grille de cotation, a rencontré des difficultés initiales liées à l'utilisation du logiciel PELEHAS, qui n'était pas interfacé avec le SNE. Cette situation a considérablement accru la charge de travail des agents mais a permis d'identifier des points d'amélioration pour les déploiements ultérieurs.

L'introduction du système de cotation a peu modifié les modalités de communication avec les demandeurs, qui se sont d'ailleurs peu emparés de l'outil. Pour rappel, dans le SNE le demandeur est informé des critères de cotation, des modalités de pondération et de la cotation de sa demande. Il peut apprécier le positionnement de sa demande ainsi que le délai d'attente moyen constaté par rapport aux demandes similaires. Contrairement aux craintes initiales exprimées lors de l'élaboration des grilles, leur déploiement n'a ni suscité un surcroît de sollicitation de la part des demandeurs ni entraîné d'afflux particulier auprès des guichets enregistreurs. A noter que dans un certain nombre de territoires, les grilles sont en phase de test et ne sont donc pas visibles par les demandeurs.

## **LA COTATION, UN OUTIL PARMIS D'AUTRES POUR FAVORISER L'ACCÈS AU PARC SOCIAL**

La grille de cotation s'inscrit dans un « système » organisant l'accès au logement social. En ce sens, elle constitue un outil important pour renforcer la transparence, objectiver des pratiques déjà centrées sur les priorités qu'elle formalise et favoriser le dialogue entre les différents acteurs.

Selon les personnes interrogées, l'utilisation des grilles n'a pas eu d'impacts significatifs sur les attributions. L'écart entre le candidat positionné en première position par les membres de la CAL, après l'étude du dossier, et le score du candidat diffère rarement.

En réalité, c'est davantage la combinaison de plusieurs outils issus de la réforme des attributions qui améliore la réponse apportée aux différents profils de demandeurs. En effet, la mise en œuvre de la cotation a conduit à réinterroger l'organisation partenariale de la gestion de la demande. La mise en place progressive des Services d'Information et d'Accueil de la Demande (SIAD), qui s'accompagnent parfois de la création d'un lieu commun, contribuent à une meilleure qualification de la demande et à une actualisation plus régulière des dossiers. Par ailleurs, l'accès généralisé des collectivités au SNE facilite l'identification des dossiers vraiment actifs. L'élaboration des grilles de cotation a également renforcé les relations entre les différents réservataires et permis d'intégrer les besoins



d'autres partenaires (SIAO, Handitoit, associations de représentants de locataires, etc.). Dans la plupart des territoires, cette dynamique a déclenché la création de groupes de travail aboutissant à la rédaction de guides des bonnes pratiques, au meilleur repérage des publics prioritaires et à une définition partagée des critères de cotation retenus, notamment les refus injustifiés.

Les commissions de coordination ou d'examen des cas complexes, prévues par les Conventions Intercommunales des Attributions (CIA), sont perçues comme une réussite par les différents acteurs lorsque celles-ci sont mises en place. Par exemple, la commission de coordination métropolitaine pour le traitement des attributions de la Métropole de Toulon Provence Méditerranée examine en amont des CALEOL les dossiers de demandes complexes remontés par les acteurs et favorise leur traitement en les labellisant « public prioritaire métropolitain ». Les dossiers concernés peuvent être ceux des demandes très anciennes (supérieures à 10 ans), les poulidors, les ménages ayant des besoins spécifiques en termes de logements ou encore les ménages faisant l'objet de mesures FSL (Fonds de Solidarité Logement) récurrentes. La reconnaissance du statut « public métropolitain » permet ainsi à certains candidats d'être mieux repérés par les bailleurs et d'obtenir un logement plus adapté auquel ils n'auraient pas pu avoir accès autrement.

## POINTS DE VIGILANCE ET PISTES D'AMÉLIORATION

Les entretiens menés ont permis de mettre en lumière un certain nombre de **points de vigilance** liés à la mise en œuvre des grilles de cotation, ainsi que des éléments considérés comme déterminants pour garantir leur efficacité, leur lisibilité et leur appropriation par l'ensemble des acteurs.

### UN MANQUE DE MOYEN

Un premier constat partagé concerne le manque de moyens humains et techniques, qui limite la capacité à piloter et évaluer efficacement le dispositif. Du côté des DDETS, les effectifs sont souvent insuffisants pour assurer un accompagnement de proximité. Ce déficit de ressources est également signalé au niveau intercommunal, notamment dans les communautés de communes, qui disposent rarement des outils ou compétences nécessaires pour assurer un suivi opérationnel régulier de la cotation. Les bailleurs ont également souligné un manque de temps ou de moyen humain pour vérifier et mettre à jour l'ensemble des dossiers des demandeurs.

### DES PROBLÈMES TECHNIQUES LIÉS À LA SYNCHRONISATION DES OUTILS INFORMATIQUES

Sur le plan technique, la diversité des outils numériques utilisés par les différents acteurs (SYPLO, PELEHAS, logiciels des bailleurs sociaux, systèmes propres à certains EPCI) entraîne de nombreuses difficultés de synchronisation et d'interopérabilité. Ces écarts freinent la fluidité du traitement des demandes, augmentent le risque d'erreurs et peuvent conduire à des inégalités de traitement entre demandeurs. Si certaines intercommunalités, comme la CASA, ont engagé des démarches de mise en cohérence à travers la création de web services, celles-ci restent complexes à mettre en œuvre et exigeantes en termes de ressources.

### UN NOMBRE DE CRITÈRES PARFOIS IMPORTANT ET DIFFICILES À VÉRIFIER

Par ailleurs, l'accumulation de critères, la saisie manuelle de certaines données et l'ambiguïté de certains libellés (notamment concernant les situations d'hébergement, les logements indignes ou les refus de logement) rendent l'outil difficile à maîtriser pour les professionnels, et peu lisible pour les demandeurs.

La diversité des grilles selon les territoires aggrave cette confusion, en particulier pour les ménages qui dépendent de plusieurs EPCI pour un même bassin de vie. Cela pose également des questions de cohérence territoriale, certains périmètres intercommunaux (comme la MNCA, la CARF ou la CASA) ne correspondant pas à des bassins de vie ce qui rend l'exercice de la demande plus complexe pour les usagers qui peuvent déposer leur demande dans trois EPCI distincts.

Enfin, peu d'indicateurs partagés permettent aujourd'hui de mesurer l'efficacité des grilles de cotation sur l'accès au logement social, leur impact sur les publics cibles ou leur contribution à la mixité sociale.

*La Métropole de Nice Côte d'Azur Agglomération a réalisé un bilan des profils des demandeurs les mieux notés. Celui-ci révèle une sur-représentation des publics cibles du territoire parmi les demandes ayant le plus de points. En effet, les publics prioritaires ressortent puisque 100% des ménages ont au moins un critère de priorité au titre de l'article L.441-1 du CCH et 19% ont été reconnus DALO (contre 2% de l'ensemble des demandeurs) mais aussi les demandes les plus anciennes (36% des demandes les mieux notées), les demandeurs ayant un lien avec le territoire (99%), ceux relevant du 1er quartile ou ayant un taux d'effort trop élevé (45%) ainsi que les ménages avec enfants (60%).*

Dans ce contexte, **plusieurs leviers** apparaissent comme des facteurs clés de réussite pour consolider l'élaboration et l'usage des grilles de cotation.

## **LE DÉVELOPPEMENT D'OUTILS ADAPTÉS**

Un premier facteur tient à la cohérence technique des outils utilisés par les acteurs impliqués dans l'attribution des logements sociaux. Le manque de synchronisation entre les systèmes d'informations constitue une source de complexité et de pertes d'efficacité. Le développement d'interfaces techniques, permettant une meilleure communication entre les logiciels, apparaît ainsi comme un levier important. L'expérience de la CASA, qui a mis en place un web service pour faciliter les échanges entre systèmes, montre qu'il est possible de progresser sur ce point, à condition de mobiliser les ressources nécessaires. Une harmonisation des outils ou une capacité d'interconnexion, permettrait de limiter les ressaisies, d'améliorer la qualité des données et de fluidifier le traitement des demandes.

## **LA RÉVISION ET LA PRÉCISION DES CRITÈRES DE COTATION**

Un second facteur de réussite repose sur la qualité des grilles elles-mêmes, en particulier sur leur capacité à rester compréhensibles, adaptées et cohérentes avec les objectifs de la politique locale de l'habitat. Cela implique une révision régulière des critères de cotation, afin d'en évaluer la pertinence, d'identifier ceux qui seraient devenus inadaptés, et de les ajuster au regard des besoins réels du territoire. Ainsi, par exemple la CASA a modifié sa grille en abandonnant le critère local «victime de catastrophe naturelle ou de sinistre» celui-ci étant peu utilisé, tout comme la majoration des points pour la fourniture de pièces justificatives celui-ci se relevant très lourd et peu opérationnel. La MNCA, à la suite d'une phase de test, a revalorisé le critère des personnes dépourvues de logement (+100 points), insuffisamment pris en compte dans la grille initiale. Des clarifications sont également nécessaires pour éviter les interprétations divergentes entre acteurs, en particulier sur des critères sensibles tels que l'hébergement, les refus de logement ou les situations de logement indigne. La réduction du nombre de critères, évoquée par plusieurs Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités et bailleurs sociaux, constitue une piste envisagée pour alléger les grilles et les rendre plus lisibles pour les professionnels comme pour les demandeurs. Il est aussi proposé d'harmoniser à minima les critères prioritaires à l'échelle du département, tout comme la liste des travailleurs essentiels par exemples. Cette approche s'inscrit dans une logique d'évaluation continue : disposer d'une grille évaluable, définir des méthodes de suivi, et si possible s'appuyer sur une doctrine régionale encourageant des bilans réguliers permettant d'ajuster la grille et de s'assurer de sa cohérence avec les besoins et objectifs du territoire.

## **LA COLLABORATION AVEC TOUS LES ACTEURS**

La prise en compte structurée des situations urgentes et dérogatoires constitue un autre aspect essentiel. Dans les territoires où la grille de cotation n'est pas appliquée à ces situations, la mise en place d'instances ad hoc, comme la Commission communautaire de proposition de candidat (CCPC) de la CASA, permet d'assurer un traitement plus équitable, plus transparent, et mieux encadré. La formalisation de ces pratiques favorise la confiance des acteurs et des usagers dans le dispositif.

Par ailleurs, la concertation entre les acteurs dès les phases amont de l'élaboration des grilles est largement reconnue comme un gage d'adhésion et d'efficacité. L'implication des bailleurs sociaux, des communes, des services de l'État, d'Action Logement, des associations, permet d'enrichir le contenu des grilles, de mieux anticiper les difficultés de mise en œuvre, et de renforcer la légitimité du dispositif. Cette concertation gagne à être prolongée par des phases de test en conditions réelles, qui offrent l'opportunité d'expérimenter les grilles, d'en mesurer les effets concrets, et d'ajuster les modalités avant un déploiement complet. Ces phases de test sont également un support pour la formation et la montée en compétence des équipes.

## **L'ACCOMPAGNEMENT ET LA FORMATION**

La réussite du dispositif repose également sur un accompagnement adapté des acteurs opérationnels. La mise en place de formations régulières, construites selon les besoins spécifiques des utilisateurs (bailleurs, agents communaux, techniciens intercommunaux) est indispensable pour garantir une compréhension partagée des critères, limiter les risques d'erreur ou de divergence d'interprétation, et favoriser une application homogène du cadre défini.

## **UN SUIVI RÉGULIER DES GRILLES**

Enfin, la mise en place d'un suivi régulier basé sur des indicateurs partagés permettrait de mieux mesurer l'impact réel des grilles, d'en suivre les effets dans le temps et d'intégrer plus finement les spécificités locales. Cela offrirait notamment la possibilité d'ajuster les priorités pour répondre à des objectifs territoriaux (équilibre des quartiers, accès au logement pour certains publics comme les jeunes actifs ou les travailleurs essentiels, valorisation de l'acceptation de logements en QPV, etc.).

Ces éléments, issus de retours de terrain, illustrent les conditions favorables pour une mise en œuvre efficace et équitable des grilles de cotation à l'échelle des territoires. A ce jour, l'évaluation de leurs impacts reste difficile, seules la CASA et la MNCA disposent d'un recul d'environ deux ans. Les autres grilles ont été mises en application très récemment, et certaines ne sont pas encore actives.



## CONCLUSION

L'analyse des 18 grilles de cotation de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur met en lumière une grande diversité dans leur structuration, la sélection et la pondération des critères. Cette diversité traduit à la fois la liberté laissée aux EPCI pour adapter les grilles à leur contexte local et le respect des obligations réglementaires nationales. Tous les territoires mobilisent les trois types de critères (obligatoires, facultatifs et locaux) mais leur poids relatif varie selon les priorités et les choix stratégiques propres. Le nombre total de critères par grille varie fortement, allant de 30 à plus de 50, traduisant des arbitrages locaux entre exhaustivité et lisibilité.

Les critères obligatoires, centrés sur le DALO et les situations de grande vulnérabilité, restent largement valorisés. Parmi les critères facultatifs, l'ancienneté de la demande, le lien au territoire, le logement repris ou mis en vente, ainsi que les profils jeunes, actifs ou seniors, sont largement partagés mais leur pondération varie sensiblement selon les EPCI. Les critères locaux, positifs ou négatifs, jouent un rôle stratégique pour affiner la priorisation : ils peuvent valoriser selon les cas les travailleurs essentiels, les ménages acceptant un logement en QPV ou des profils spécifiques, tout en sanctionnant les comportements jugés inappropriés. L'analyse des pondérations révèle également une tension permanente entre ancrage local et protection des publics prioritaires, notamment en matière de critères géographiques, dont le poids peut rivaliser avec celui du DALO. Cette situation nécessite un suivi et des ajustements pour garantir l'équité entre demandeurs.

La comparaison entre Durance Luberon Agglomération et la Métropole Aix-Marseille-Provence illustre l'adaptabilité du dispositif : si elles partagent un socle commun de critères prioritaires, la première valorise les publics actifs pour soutenir l'attractivité économique, tandis que la seconde privilégie les situations de fragilité et d'urgence, reflétant les tensions du marché locatif et la volonté de fluidifier les parcours résidentiels. Cette diversité montre comment le système de cotation permet d'ajuster la politique du logement social aux réalités et enjeux territoriaux.

Le retour d'expérience des EPCI pilotes, des DDETS et des bailleurs sociaux montre que la mise en place des grilles de cotation repose sur une forte mobilisation partenariale, associant DDETS, bailleurs sociaux, communes et associations. L'élaboration de ces grilles a permis de structurer le dialogue entre acteurs, de clarifier les priorités territoriales et de renforcer la lisibilité des décisions, tout en conservant une flexibilité locale adaptée aux contextes spécifiques.

Si les grilles n'ont pas modifié de manière significative les attributions, elles jouent un rôle essentiel dans l'objectivation des pratiques, la transparence des décisions et la coordination des acteurs. Elles contribuent également à mieux identifier les publics prioritaires et à formaliser des pratiques homogènes entre bailleurs et collectivités.

La mise en œuvre a toutefois révélé des points de vigilance : insuffisance de ressources humaines et techniques, diversité et incompatibilité des outils numériques, complexité et multiplication des critères et des pièces justificatives, manque d'indicateurs partagés. Ces éléments peuvent freiner la fluidité du traitement des demandes et générer des inégalités entre demandeurs.

Pour renforcer l'efficacité des grilles, plusieurs leviers apparaissent clés : l'harmonisation et l'interopérabilité des outils, la simplification et la clarification des critères, l'intégration structurée des situations dérogatoires, la concertation et les phases de test, la formation des acteurs et le suivi régulier avec des indicateurs partagés. Cette démarche s'inscrit dans une logique d'évaluation continue, afin d'ajuster les grilles aux besoins des territoires.

La cotation s'inscrit au sein d'un système global de gestion de la demande, en complément d'autres dispositifs pour améliorer l'accès au logement social. Les évolutions à envisager concernent une harmonisation partielle des critères à l'échelle départementale ou régionale, la consolidation des méthodes d'évaluation et la capitalisation des bonnes pratiques entre territoires, afin de renforcer l'équité, la lisibilité et l'efficacité du dispositif.





Le réalisation de cette publication à été permise par la mutualisation des moyens engagés par les agences d'urbanisme de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et la DREAL



## UrbaSud

RÉSEAU DES AGENCES D'URBANISME  
DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR



**AGENCE D'URBANISME  
DE L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE**

1 place Jules Guesde 13002 MARSEILLE



**AGENCE D'URBANISME  
AZURÉENNE**

15 rue Alexandre Mari 06300 NICE



**AGENCE D'URBANISME  
DE L'AIRE TOULONNAISE ET DU VAR**

Parc technopôle Var Matin, 293 route de  
La Seyne-sur-Mer 83190 OLLIOULES



**AGENCE D'URBANISME  
PAYS D'AIX - DURANCE**

Le Mansard C – 1 Place Martin Luther King,  
avenue du 8 mai 1945 13090 AIX-EN-PROVENCE



**AGENCE D'URBANISME  
RHÔNE AVIGNON VAUCLUSE**

Immeuble le Consulat-Vaucluse Village  
64 Avenue de Saint Tronquet 84130 LE PONTET