

# AVENANT N°1

au Plan Partenarial de gestion de la demande de logement social et  
d'information des demandeurs 2020-2026

## MISE EN PLACE D'UN SYSTEME DE COTATION DE LA DEMANDE

et actualisation de la liste des services  
d'enregistrement



Accusé de réception en préfecture  
066-216601484-20230928-DCM90-2023-DE  
Date de télétransmission : 05/10/2023  
Date de réception préfecture : 05/10/2023

Communauté de communes Albères Côte Vermeille Illibéris, 2023

## AVENANT N°1

au Plan Partenarial de gestion de de la demande de logement social et d'information des demandeurs

### PARTIE 1 : MISE EN PLACE D'UN SYSTEME DE COTATION DE LA DEMANDE

**Objet de l'avenant :** Mise en place d'un système de cotation de la demande et actualisation de la liste des services enregistreurs

**La communauté de communes Albères Côte Vermeille Illibérès fait partie des EPCI dont la mise en place d'un système de cotation de la demande est obligatoire.** En application de l'article 111 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 et du décret du 17 décembre 2019 relatif à la cotation de la demande de logement social, le présent avenant prévoit les principes et les modalités du système de cotation ainsi que les modalités et le contenu de l'information due au public et au demandeur.

Le système de cotation consiste à attribuer une note à chaque demande de logement social selon des critères et des pondérations préétablis, afin de les différencier entre elles, au regard des difficultés rencontrées.

Il constitue une aide destinée aux bailleurs et aux réservataires pour la désignation des candidats et d'une aide à la décision d'attribution de logements à l'occasion des CALEOL. La cotation peut permettre de rendre plus lisible les caractéristiques de chaque demande et de prioriser les demandes les unes par rapport aux autres ainsi que d'assurer une meilleure lisibilité et une plus grande transparence pour les demandeurs.

Par ailleurs, depuis l'adoption du Plan, un nouveau service d'enregistrement a été créée sur le territoire avec l'ouverture d'une agence de l'Office 66 à Argelès-sur-Mer et la mairie de Saint-Génis-des-Fontaines a déménagé.

## I. PRINCIPES ET MODALITES DU SYSTEME DE COTATION

### 1. L'application de la cotation

Le système de cotation s'applique de manière uniforme, dans son principe comme dans toutes ses modalités, à l'ensemble des demandes de logement social du territoire.

La cotation est une aide à la décision pour éclairer les décideurs. Elle doit être utilisée par les équipes de gestion locative des bailleurs sociaux et par les réservataires au stade de la sélection des dossiers, après application des filtres relatifs à l'adéquation du logement à la situation du demandeur. La cotation doit également être utilisée par les CALEOL.

Aussi, il relève de la responsabilité de l'ensemble des acteurs de la chaîne d'attribution de prendre en compte les cotations des demandes et de les mettre en perspective avec les objectifs propres, notamment légaux des réservataires concernées, mais aussi des facteurs relatifs à l'occupation sociale du parc, de ses équilibres et de ses dynamiques. Elle doit être mise en lien avec la convention intercommunale d'attribution de la communauté de communes.

Le CALEOL a connaissance de la cotation des candidats, mais elle demeure souveraine pour décider de l'attribution d'un logement en fonction de l'ensemble des éléments d'appréciation dont elle dispose.

## **Avenant n°1 : Mise en place d'un système de cotation de la demande**

Le système de cotation ne constitue pas un système d'ordonnement générant un processus de désignation automatique des demandeurs à présenter en commission d'attribution, ni d'attribution automatique. Aussi, la cotation ne peut en soi être opposée par le demandeur puisqu'elle n'emporte pas un droit à attribution.

La cotation n'est pas figée, elle peut évoluer en fonction de l'étude du dossier à l'instruction.

Il n'est pas prévu de système de cotation spécifique aux demandes de mutation des locataires du parc social.

## **2. La grille de cotation : les critères et leurs pondérations**

La grille de cotation a été élaborée en prenant en compte les enjeux soulevés par le document cadre, dans le respect des objectifs réglementaire de l'article L441-1 du code de la construction et de l'habitation :

- **Favoriser la mixité sociale**
  - Veiller au logement des publics prioritaires (DALO, PDALHPD, CCH, 1<sup>er</sup> quartile)
  - Favoriser les « forces vives » (jeunes, actifs, familles)
  - Prendre en compte le vieillissement de la population (logement adapté)
- **Prendre davantage en compte les choix et la mobilité résidentiels**
  - Favoriser les mutations internes (sur/sous-occupation ; perte d'autonomie ; logement trop cher ; urgence ; mobilité professionnelle)
  - Accueillir les travailleurs sur le territoire
  - Prévenir une situation de précarité
- **Garantir un traitement équitable et efficace des demandes**
  - Considérer l'ancienneté de la demande
  - Prendre en compte les refus injustifiés

**Le refus d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur, autrement dit un refus non légitime entraîne la perte de 5 points. Un refus légitime est ainsi défini : loyer trop élevé, logement non adapté aux problèmes de santé. Dans les autres cas, le refus sera considéré comme non légitime, sauf à y apporter par le demandeur la justification du caractère inadapté du logement.**

Il est également rappelé que pour les bénéficiaires de la réservation territoriale au titre du PDALHPD, après deux refus non légitimes, et pour les bénéficiaires du DALO, après un refus non légitime, le demandeur n'est plus considéré comme prioritaire. Par conséquent, le demandeur ne bénéficiera plus des pondérations afférentes aux critères « Dalo » et « validé en commission territoriale ».

## Grille de cotation de la demande

Critère	Points
<b>Informations générales</b>	
DALO	200
Public validé en commission territoriale PDALHPD	90
1 <sup>er</sup> quartile des demandeurs	20
Ancienneté de la demande : 24 mois et plus	9
Ancienneté de la demande : Entre 12 et 23 mois	4
Habite la commune	2
Travaille dans la commune	2
Habite l'EPCI	1
Travaille dans l'EPCI	1
Refus non légitime (refus pour un motif autre que logement non adapté aux problèmes de santé et logement avec un loyer trop élevé)	5
<b>Composition du foyer</b>	
Personne(s) en situation de handicap	10
Naissance attendue dans un logement trop petit	8
Jeune(s) de moins de 30 ans	5
Personne(s) âgée(s) dans un logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie	5
Parent isolé	1
Parents en divorce ou en séparation	1
Divorce ou séparation	1
Rapprochement familial	1
Personne âgée en difficulté financière dans un logement trop grand	1
<b>Situation professionnelle</b>	
A vécu une période de chômage de longue durée	10
Travailleur pauvre	9
Etudiant ou apprenti	5
CCD ou Intérim	4
Assistant familial ou maternel à son domicile	1
<b>Situation actuelle</b>	
Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords	80
Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle	80
Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme	80
Violences au sein du couple ou menace de mariage forcé	80
Public suivi par l'ASE	20
Logement indigne	20
Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition	20
Logement non décent avec au moins un mineur	15
Sur-occupation (nombre de pièces)	15
Appartement de coordination thérapeutique	10
Logement repris ou mis en vente par son propriétaire	10
Logement non décent	10
Personne menacée d'expulsion sans relogement	10
Sur-occupation avec au moins un mineur	10
Personnes dépourvues de logement et d'hébergement	10
Personnes hébergées par des tiers	10
Logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie	10
Taux d'effort trop élevé : 30%	9
Sous occupation	5
Mutation interne au parc social	3
Logement éloigné des équipements et services	3
Logement éloigné du lieu de travail	1
Changement du lieu de travail	1

Accusé de réception en préfecture  
066-216601484-20230928-DCM90-2023-DE  
Date de télétransmission : 05/10/2023  
Date de réception préfecture : 05/10/2023

### **3. Les modalités d'évaluation périodique du système**

Le système de cotation sera évalué au maximum la **troisième année** de mise en œuvre puis **tous les trois ans**. Le bilan sera présenté devant la CIL.

L'évaluation portera sur la pertinence de la grille ainsi que sur la prise en compte de la cotation par les partenaires. Il s'agira de vérifier si la cotation remplit ses objectifs de meilleure lisibilité et d'une plus grande transparence du processus d'instruction et d'attribution des logements locatifs sociaux, et d'organisation des demandes selon les enjeux définis par le document cadre.

Aussi, dans la mesure du possible, il s'agira d'analyser :

- les cotations des ménages prioritaires au titre de la convention intercommunale d'attribution et leur part dans les attributions ;
- les cotations des demandes de mutation afin de vérifier qu'elles soient suffisamment valorisées ;
- les situations les plus cotées afin de vérifier le caractère prioritaire de leur demande ainsi qu'éventuellement déceler et comprendre les situations « bloquées » (dossiers les plus cotés qui ne se voient pas attribuer de logement) ;
- l'apport et la prise en compte du système de cotation dans le processus d'attribution ( de l'instruction à l'attribution), ainsi que les difficultés qu'il soulève.

## **II. INFORMATION DU PUBLIC ET DU DEMANDEUR SUR LE SYSTEME DE COTATION**

Le public et les demandeurs seront informés du système de cotation et des conséquences d'un éventuel refus par les différents services d'accueil et d'information et des services enregistreurs. De plus, cette information sera synthétisée dans le livret du demandeur.

### **La cotation du demandeur et la grille de cotation seront accessibles :**

En ligne :

- Portail Grand Public : tableau de bord du demandeur

La cotation de la demande est calculée automatiquement par le Système National d'Enregistrement (SNE) dès sa validation sur le Portail Grand Public ou son enregistrement par un guichet enregistreur, à chaque renouvellement de la demande et à chaque modification de la demande.

En cas de critère basé sur la date (ancienneté, personnes de moins de 30 ans, etc.), l'actualisation est effectuée une fois par semaine.

### **Le positionnement relatif de la demande sera accessible :**

En ligne :

- Portail Grand Public : tableau de bord du demandeur

## **Avenant n°1 : Mise en place d'un système de cotation de la demande**

Le positionnement relatif de la demande par rapport aux autres demandes est calculé par le SNE. Il s'agit de la cotation minimum, médiane et maximale de demandes analogues à celle du demandeur.

Les demandes analogues sont les demandes avec :

- La même typologie de logement (nombre de pièces souhaitées)
- Le même niveau de ressource (PLAI, PLS, PLUS)
- La même commune souhaitée

L'actualisation se fait une fois par semaine.

**L'information relative aux conséquences d'un éventuel refus d'un logement sera accessible :**

- Site internet de la CCACVI
- Courrier du service de l'Etat en charge de la réservation préfectorale après validation du caractère prioritaire de la demande et le cas échéant après un refus non légitime.

**Le délai d'attente sera accessible :**

En ligne :

- Portail Grand Public : tableau de bord du demandeur

**Le délai d'attente moyen** constaté, pour une typologie et une localisation de logement analogues à celui demandé est calculé par le SNE, une fois par semaine.

L'estimation de ce délai moyen d'attente de chaque demande est issue d'une étude statistique annuelle sur les demandes de l'année précédente.

## PARTIE 2 : ACTUALISATION DE LA LISTE DES SERVICES D'ENREGISTREMENT

➤ **Liste des guichets d'enregistrement des bailleurs présents sur le territoire**

N° carte	Organisme d'enregistrement	Contact	Horaires d'ouverture
1		<b>Siège</b> 7 rue Frédéric Valette 66 000 PERPIGNAN Tél : 04 68 55 33 30	<i>Du lundi au jeudi :</i> 8h30-11h30 / 13h30-16h30 <i>Vendredi</i> 8h30-11h30 / 13h30-15h30
2	<b>O.P.H. DES PYRÉNÉES-ORIENTALES (Office 66)</b>	<b>Agence Céret</b> Résidence Bentes Farine 15 rue de la Tramontane 66 400 CERET Tél : 04 68 22 73 85	<i>Lundi, mardi, mercredi, vendredi :</i> 9h00-12h sur rendez-vous l'après midi <i>Jeudi :</i> 9h00-12h / 13h30-16h30
3		<b>Agence d'Argelès-sur-Mer</b> 213 Avenue de Charlemagne 66 700 ARGELES-SUR-MER	<i>Du lundi au vendredi :</i> 8h30-12h30 Sur rendez-vous les après-midis
4	<b>S.C.P. HLM MARCOU HABITAT</b>	Résidence Europa Sud 30 boulevard Kennedy 66 000 PERPIGNAN Tél : 04 68 50 85 03	<i>Du lundi au vendredi :</i> 9h-12h / 14h-17h30
5	<b>S.A. HLM TROIS MOULINS HABITAT</b>	Résidence Quatre Cazals Rue Rolland Garros 66 000 PERPIGNAN Tél : 09 69 32 09 35	<i>Lundi - Mercredi -Vendredi :</i> 9h-12h / 14h-16h30 <i>Jeudi :</i> 9h-12h
6	<b>S.A. HLM SFHE Arcade</b>	50 rue Ray Charles CS 30768 34965 Montpellier Tél: 04 42 24 00 5	<i>Lundi – Mercredi -Vendredi :</i> 9h – 12h / 14h – 16h30 <i>Jeudi : 9h – 12h</i>
7	<b>S.A. HLM 3F OCCITANIE</b>	Agence Languedoc-Roussillon Cité St Assisclé 1 Avenue d'Athènes – bât 5 66 000 PERPIGNAN Tél : 04 83 11 37 11	<i>Du lundi au vendredi :</i> 8h30-9h / 14h-15h30 / 16h-30-17h30
8	<b>ACTION LOGEMENT SERVICES<sup>1</sup></b>	136 boulevard Nungesser et Coll 66 000 PERPIGNAN Tél : 05 61 14 52 52	<i>Uniquement sur prise de rendez-vous</i>
9	<b>S.A. HLM FDI HABITAT</b>	Immeuble Harmonie 501, rue Georges Méliès 34 000 MONTPELLIER Tél : 04 67 69 66 29	<i>Du lundi au vendredi :</i> 9h-12h / 14h-17h
10	<b>LA CITÉ JARDINS</b>	18 rue de Guyenne - BP 90041 - 31702 BLAGNAC CEDEX Tél. :05 61 71 79 19	<i>Du lundi au jeudi :</i> 8h30-12h30 / 13h30-17h00 <i>Vendredi</i> 8h30-12h30

<sup>1</sup> Entreprises clientes cotisant pour leurs salariés : Salarié d'une entreprise du secteur privé d'au moins 10 salariés dont la demande a été validée par l'employeur. Salarié du secteur agricole d'au moins 50 salariés dont la demande a été validée par l'employeur.

**Avenant n°1 : Mise en place d'un système de cotation de la demande**

**Annexe 1 : Explication des critères de cotation du module SNE**

<b>Critère</b>	<b>Source de validation</b>	<b>Modalités de calcul</b>
<b>Informations générales</b>		
<b>DALO</b>	A partir du COMDALO	Qualifiée de DALO par l'outil COMDALO
<b>Public validé en commission territoriale PDALHPD</b>	GUICHET	Critère validé manuellement par le guichet
<b>1<sup>er</sup> quartile des demandeurs</b>	Calculé à partir du CERFA	Ressources du demandeur, du conjoint ou du codemandeur ou des autres personnes fiscalement à charge
<b>Ancienneté de la demande</b>	Calculé à partir du CERFA	Date de dépôt de la demande
<b>Entre 12 et 23 mois</b> <b>24 mois et plus</b>		
<b>Habite la commune</b>	Calculé à partir du CERFA	Ville du logement actuel et de la ville souhaitée correspondant
<b>Travaille dans la commune</b>	Calculé à partir du CERFA	Ville du lieu de travail principal et de la ville souhaitée correspondant
<b>Refus non légitime (refus pour un motif autre que logement non adapté aux problèmes de santé et logement avec un loyer trop élevé)</b>	GUICHET	Critère validé manuellement par le guichet Refus pour un motif autre que logement non adapté aux problèmes de santé et logement avec un loyer trop élevé
<b>Composition du foyer</b>		
<b>Personne(s) en situation de handicap</b>	Coche du CERFA	Nombre de personnes en situation de Handicap ; Allocation adulte handicapé (AAH) ; allocation journalière de présence parentale, logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie
<b>Naissance attendue dans un logement trop petit</b>	Coche du CERFA	Logement trop petit + si au moins un enfant à naître
<b>Jeune(s) de moins de 30 ans</b>	Calculé à partir du CERFA	Si tous les demandeurs et les codemandeurs ont moins de 30 ans
<b>Parent isolé</b>	Coche du CERFA	Si au moins un enfant à charge ou en droit de visite, ou une naissance attendue + s'il n'y a sur la demande ni codemandeur concubin, marié ou pacsé
<b>Parents en divorce ou en séparation</b>	Coche du CERFA	Si Divorce et séparation + enfant à charge ou enfant en droit de visite
<b>Divorce ou séparation</b>	Coche du CERFA	Départ de personne(s) à charge du foyer
<b>Rapprochement familial</b>	Coche du CERFA	Rapprochement familial
<b>Personne âgée en difficulté financière dans un logement trop grand</b>	Calculé à partir du CERFA	Si au moins le demandeur ou l'un des codemandeurs ou l'une des personnes à charge a 60 ans et plus + logement trop cher+ taux d'effort trop élevé + sous-occupation
<b>Personne(s) âgée(s) dans un logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie</b>	Calculé à partir du CERFA	Si au moins le demandeur ou l'un des codemandeurs ou l'une des personnes à charge a 60 ans et plus + logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie
<b>Situation professionnelle</b>		
<b>A vécu une période de chômage de longue durée</b>	Coche du CERFA	Si le demandeur et/ou le conjoint ou le codemandeur a vécu une période de chômage de longue durée
<b>Travailleur pauvre</b>	Calculé à partir du CERFA	Si le critère 1 <sup>er</sup> quartile est validé + salarié du privé ou agent de l'Etat ou assistant familial ou maternel ou salarié ou revenu d'activité ou prime d'activité
<b>Etudiant ou apprenti</b>	Coche du CERFA	Si le demandeur et/ou le codemandeur est étudiant ou apprenti
<b>CCD ou intérim</b>	Coche du CERFA	Si le demandeur et/ou le conjoint ou le codemandeur est en CDD ou en intérim
<b>Assistant familial ou maternel à son domicile</b>	Coche du CERFA	Si le demandeur et/ou le codemandeur est assistant familial ou maternel

Accusé de réception en préfecture  
066-21660184-20230928-DCMI30-2023-DE  
Date de télétransmission : 05/10/2023  
Date de réception préfecture : 05/10/2023

**Avenant n°1 : Mise en place d'un système de cotation de la demande**

<b>Situation actuelle</b>		
<b>Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords</b>	GUICHET	Critère validé manuellement par le guichet
<b>Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle</b>	GUICHET	Critère validé manuellement par le guichet
<b>Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme</b>	GUICHET	Critère validé manuellement par le guichet
<b>Violences au sein du couple ou menace de mariage forcé</b>	Coche du CERFA	Violences au sein du couple ou menace de mariage forcé
<b>Public suivi par l'ASE</b>	Coche du CERFA	Pris en charge par le service de l'aide sociale à l'enfance (ASE) ou sorti de cette prise en charge depuis moins de 3 ans
<b>Logement indigne</b>	Coche du CERFA	Logement indigne
<b>Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition</b>	Coche du CERFA	Logé au logement foyer ; ou résidence hôtelière à vocation sociale ; ou structure d'hébergement ; ou centre départemental d'enfance ; ou logement temporaire
<b>Logement non décent avec au moins un mineur</b>	Calculé à partir du CERFA	Si logement non décent + un enfant à charge ou en droit de visite ou un codemandeur de moins de 18 ans
<b>Sur-occupation (nombre de pièces)</b>	Calculé à partir du CERFA	Nombre de personnes dans le foyer > nombre de pièce du logement actuel +1
<b>Appartement de coordination thérapeutique</b>	Coche du CERFA	En appartement de coordination thérapeutique
<b>Logements repris ou mis en vente par son propriétaire</b>	Coche du CERFA	Logement repris ou mis en vente par son propriétaire
<b>Logement non décent</b>	Coche du CERFA	Logement non décent
<b>Personne menacée d'expulsion sans relogement</b>	Coche du CERFA	En procédure d'expulsion
<b>sur-occupation avec au moins un mineur</b>	Calculé à partir du CERFA	Si suroccupation en nombre de pièce ou en surface + un enfant à charge ou en droit de visite ou un codemandeur de moins de 18 ans
<b>Personnes dépourvues de logement et d'hébergement</b>	Coche du CERFA	Sans abri, habitat de fortune, bidonville ; ou occupant sans titre, squat ; ou camping ; ou habitat mobile
<b>Personnes hébergées par des tiers</b>	Coche du CERFA	Chez parents ou chez les enfants ; ou chez un particulier ; ou à l'hôtel
<b>Logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie</b>	Coche du CERFA	Logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie
<b>Taux d'effort trop élevé : 30%</b>	Calculé à partir du CERFA	Calculé à partir du CERFA et comparé à une valeur seuil
<b>Sous occupation</b>	Calculé à partir du CERFA	Nombre de personnes dans le foyer < nombre de pièce du logement actuel -1
<b>Mutation interne au parc social</b>	Coche du CERFA	Locataire d'un logement social
<b>Logement éloigné des équipements et services</b>	Coche du CERFA	Logement éloigné des équipements et services
<b>Logement éloigné du lieu de travail</b>	Coche du CERFA	Logement éloigné du lieu de travail
<b>Changement du lieu de travail</b>	Coche du CERFA	Changement du lieu de travail

Accusé de réception en préfecture  
066-216601484-20230928-DCM90-2023-DE  
Date de télétransmission : 05/10/2023  
Date de réception préfecture : 05/10/2023