

FOIRE AUX QUESTIONS

LA « COTATION » SUR LA METROPOLE D'ORLEANS

○ A QUOI SERT LA COTATION ?

La cotation consiste à attribuer un **nombre de points** à chaque demande de logement social **en fonction de :**

- votre situation personnelle
- votre situation professionnelle
- votre logement actuel.

Le nombre de points de chaque dossier permet de classer les demandes de manière équitable et objective en fonction de leur situation.

La cotation vous permet de vous situer par rapport aux autres demandeurs qui ont les mêmes souhaits que vous en termes de logement (typologie, commune).

Elle permet également d'aider à l'étude des candidatures lors des commissions d'attribution des logements sociaux.

○ ATTRIBUTION ET COTATION, COMMENT CA MARCHE ?

- **1^{ère} étape : la sélection des demandeurs dont la situation correspond au logement disponible :**

Lorsqu'un logement social va se libérer, les bailleurs sociaux, l'Etat, Action Logement ou les communes sélectionnent les dossiers des demandeurs qui répondent aux caractéristiques du logement (surface et niveau de loyer) et des priorités d'attribution.

- **2^{ème} étape : décision de la commission :**

En fonction des informations dont elle dispose, la commission d'attribution va examiner trois candidatures et désignera le dossier qui correspond le plus au logement proposé.

La cotation pourra aider les membres de la commission à choisir entre les 3 dossiers.

Le dossier qui a le plus grand nombre de points ne sera pas obligatoirement celui qui sera retenu par la commission : cette dernière tient aussi compte de la situation personnelle de chaque candidature.

○ MON DOSSIER A PLUS DE POINTS : POURQUOI EST-CE QUE JE N'AI PAS EU L'ATTRIBUTION ?

Le nombre de points n'est pas le seul élément qui rentre en jeu pour décider l'attribution. La cotation contribue au même titre que d'autres éléments à éclairer la commission (comme l'environnement du logement ou l'urgence des autres demandes). Chaque situation est étudiée avec précision en plus des points de la cotation.

○ OU TROUVER DES INFOS SUR MA COTATION ?

- **Sur Internet : dans votre espace personnel sur le Portail Grand Public**
<https://www.demande-logement-social.gouv.fr>

Vous y trouverez : la cotation de votre demande, les éléments vous permettant d'apprécier le positionnement de votre demande par rapport aux demandes similaires ; le délai d'attente moyen constaté pour la typologie et localisation demandées ; le caractère prioritaire ou non de votre demande.

- **Auprès des guichets d'enregistrement de la métropole** (liste sur la plaquette, « Demander un logement social » disponible sur le site internet de la Maison de l'Habitat : <https://maisonhabitat.orsans-metropole.fr/images/Documents/Plaquette-PPGDID-Cotation-OM-nov2021.pdf>

○ LES CRITÈRES DE LA GRILLE DE COTATION

○ Comment sont calculés mes points ?

Les points sont calculés pour chaque critère en fonction des informations que vous aurez complétées dans le formulaire Cerfa et de la validité des justificatifs qui leur correspondent.

Certains critères n'ont pas besoin de justificatifs pour donner droit aux points correspondants.

En revanche, pour certains autres (cf. question « quelles sont les pièces justificatives à fournir ? »), les points ne sont accordés qu'une fois la pièce correspondante fournie. Il faut donc veiller à ce que votre demande soit toujours à jour et fournir tous les justificatifs pour bénéficier des points correspondants.

○ Si j'ai plusieurs critères, est-ce qu'ils s'additionnent ?

Oui, les points attribués à chaque critère s'additionnent pour obtenir la cotation totale.

○ Si je fais aussi une demande pour des communes en dehors de la métropole, est-ce que ma cotation sera différente ?

La cotation de votre demande pour un logement social ne vaut que si vous avez déposé un dossier pour habiter sur l'une des 22 communes suivantes : Boigny sur Bionne, Bou, Chanteau, Chécy, Combleux, Fleury les Aubrais, Ingré, La Chapelle St Mesmin, Mardié, Marigny les Usages, Olivet, Orléans, Ormes, St Cyr en Val, St Denis en Val, St Hilaire St Mesmin, St Jean de Braye, St Jean de la Ruelle, St Jean le Blanc, St Pryvé St Mesmin, Saran, Semoy.

Pour une demande en dehors de la métropole, les critères, leurs pondérations et la manière d'activation peuvent être différents.

○ Qui a choisi les critères ?

Les critères traduisent les priorités locales en matière d'accès au logement. Ils ont fait l'objet de discussions avec tous les partenaires (les communes, les bailleurs, l'Etat, la Métropole, Action Logement et autres).

○ Quels sont les critères qui s'appliquent sur la Métropole d'Orléans ?

Les 30 critères sont regroupés en 4 grandes catégories ; les points attribués peuvent être différents si vous habitez déjà dans un logement social.

Retrouvez ci-dessous la liste des 30 critères avec le nombre de points correspondants

Situation vis-à-vis du logement actuel		Pour un demandeur non locataire du parc social	Pour un demandeur déjà locataire du parc social
Personne menacée d'expulsion sans solution de relogement		40 points	40 points
Personne hébergée en établissement ou logement de transition		40 points	-
Habitat indigne		30 points	30 points
Personne ayant à leur charge au moins un mineur et habitant dans un logement	Non décent	30 points	30 points
	Manifestement sur occupé	30 points	30 points

Personne sans logement	Personne dépourvue de logement et d'hébergement	30 points	-
	Personne hébergée par des tiers	10 points	-
Ancienneté de la demande de logement social de plus d'un an		30 points	35 points
Logement inadapté au handicap ou perte d'autonomie		20 points	25 points
Taux d'effort trop élevé (40%)		20 points	25 points
Sous-occupation dans le parc social		-	15 points
Logement repris ou mis en vente par son propriétaire		10 points	-

Situation personnelle		
Violence familiale ou mariage forcé	40 points	40 points
Viol ou agression sexuelle au domicile ou aux abords	40 points	40 points
Sortie de prostitution	40 points	40 points
Victime de traite des êtres humains ou proxénétisme	40 points	40 points
Ménage relevant du 1 ^{er} quartile	10 points	10 points
Personne en situation de handicap	30 points	30 points
Sortie d'appartement de coordination thérapeutique	30 points	-
Divorce ou séparation	20 points	20 points
Etudiant ou apprenti	10 points	10 points
Ancien étudiant en résidence étudiante	10 points	-
Habite l'EPCI (Orléans Métropole)	10 points	10 points
Habite la commune	5 points	5 points

Situation professionnelle		
Reprise d'activité après une période de chômage de longue durée	30 points	30 points
Travaille dans l'EPCI (Orléans Métropole)	15 points	15 points
Logement éloigné du lieu de travail	15 points	15 points
Changement lieu de travail	10 points	10 points
CDD / Intérim	10 points	10 points

En cas de refus		
En cas de 2 ^{ème} refus d'une proposition adaptée à la situation du demandeur	-30 points	-30 points

o **Quelles sont les pièces justificatives à fournir pour activer les points ?**

Retrouvez ci-dessous la liste des pièces justificatives à fournir pour chaque critère.

Situation vis-à-vis du logement actuel		
Critères	Justificatif à fournir pour activer les points	
Personne menacée d'expulsion sans solution de relogement	Commandement de payer. Ou assignation à comparaître Ou jugement d'expulsion Ou commandement de quitter les lieux.	
Personne hébergée en établissement ou logement de transition	Attestation d'hébergement ou de domiciliation ou quittance de loyer	
Habitat indigne	En priorité : Décision administrative (arrêté du Préfet ou du Maire, mise en demeure ou fermeture administrative) Ou un jugement du tribunal. En dernier recours, d'autres pièces peuvent également être acceptées : attestation de la CAF ou de la MSA, ou tout autre document établi par un service public, un travailleur social, un professionnel du bâtiment ou une association ayant pour objet l'insertion ou le logement démontrant la situation d'indignité, photos.	
Personne ayant à leur charge au moins un mineur et habitant :	Dans un logement non décent	Diagnostic de non-décence de la CAF ou de la MSA. En dernier recours, d'autres pièces peuvent être acceptées : document établi par un service public, un travailleur social, un professionnel du bâtiment ou une association ayant pour objet l'insertion ou le logement, photos ET contrat de location, quittance de loyer ou justificatif de propriété ET livret de famille ou acte d'état civil
	Dans un logement manifestement sur-occupé	Contrat de location ou justificatif de propriété ET livret de famille ou acte d'état civil
Personne sans logement	Personne dépourvue de logement et hébergement	Attestation d'un travailleur social. Ou attestation de domiciliation.
	Personne hébergée par des tiers	Attestation d'hébergement ou de domiciliation.
Ancienneté de plus d'un an	Pas de pièce à fournir : calcul automatique Pour les personnes déjà locataires du parc social et qui demandent à en changer : fournir le contrat de location ou la quittance de loyer	
Logement inadapté au handicap ou perte d'autonomie	Justificatif des besoins d'adaptation (certificat médical ou autre document). Pour les personnes déjà locataires du parc social et qui demandent à en changer : fournir le contrat de location ou la quittance de loyer	

Taux d'effort trop élevé (plus de 40%)	<p>Fiche de paie du demandeur et le cas échéant de chaque codemandeur et des personnes à charge</p> <p>Ou justificatif de ressources</p> <p>Ou attestation CAF</p> <p>ET Quittance de loyer ou autre document démontrant les dépenses affectées au logement (y compris les charges)</p> <p>Pour les personnes déjà locataires du parc social et qui demandent à en changer : fournir le contrat de location ou la quittance de loyer</p>
Sous-occupation dans le parc social	Pour les personnes déjà locataires du parc social : Contrat de location ou la quittance de loyer
Logement repris ou mis en vente par son propriétaire	<p>Lettre de congé du propriétaire.</p> <p>Ou jugement prononçant la résiliation du bail</p>

Situation personnelle	
Critères	Pièces à fournir
Violence familiale ou mariage forcé	<p>Situation d'urgence attestée par une décision du juge</p> <p>Ou ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales</p> <p>Ou récépissé du dépôt de plainte.</p>
Viol ou agression sexuelle au domicile ou aux abords	Aucune pièce requise.
Sortie de prostitution	Aucune pièce requise.
Victime de traite des êtres humains ou proxénétisme	Aucune pièce requise.
Ménage relevant du premier quartile	<p>Fiche de paie du demandeur et le cas échéant de son conjoint et chaque codemandeur et des personnes à charge</p> <p>Ou justificatif de ressources</p> <p>Ou attestation CAF</p>
Personne en situation de handicap	Carte mobilité inclusion invalidité, ou carte d'invalidité pour les personnes qui en sont titulaires à titre définitif, décision d'attribution d'un droit ou d'une prestation par une commission des droits de de l'autonomie des personnes handicapées ; décision d'attribution d'une pension d'invalidité d'un organisme de sécurité sociale.
Sortie d'appartement de coordination thérapeutique	Attestation d'hébergement ou de domiciliation
Divorce ou séparation	<p>jugement de divorce</p> <p>ou convention homologuée</p> <p>ou justificatif d'un avocat attestant que la procédure est en cours</p> <p>ou ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales</p> <p>Pour les PACS : récépissé d'enregistrement de la déclaration de rupture du PACS à l'officier de l'état civil ou au notaire ou mention de la dissolution du PACS figurant dans l'acte de naissance.</p>
Etudiant ou apprenti	Carte d'étudiant

	ou contrat de travail ou Attestation de formation ou tout autre justificatif de formation
Ancien étudiant en résidence étudiante	Contrat de location
Habite l'EPCI (Orléans Métropole)	Contrat de location, quittance de loyer ou justificatif de propriété Ou attestation d'hébergement ou de domiciliation Ou reçu d'hôtel Ou attestation d'un travailleur social.
Habite la commune	Contrat de location, quittance de loyer ou justificatif de propriété Ou attestation d'hébergement ou de domiciliation Ou reçu d'hôtel Ou attestation d'un travailleur social.

Situation professionnelle	
Critères	Pièces à fournir
Reprise d'activité après une période de chômage de longue durée	Carte de demandeur d'emploi ou attestation de situation et tout document attestant de la reprise d'une activité (attestation de formation ou contrat de travail).
Travaille dans l'EPCI (Orléans Métropole)	Contrat de travail ou Attestation de formation ou tout autre justificatif de formation
Logement éloigné du lieu de travail	Contrat de location, quittance de loyer ou justificatif de propriété ET Contrat de travail.
Changement de lieu de travail	Ancien et nouveau contrats de travail.
CDD / Intérim	Contrat de travail

○ **Mon nombre de points a baissé, pourquoi ?**

Une actualisation de votre dossier suite à l'évolution de votre situation peut entraîner une évolution à la hausse ou à la baisse de votre cotation.

○ **Comment modifier ou corriger ma cotation ?**

Il convient de mettre à jour votre demande de logement social pour que cela ait des conséquences sur votre nombre de points. Vous pouvez le faire en ligne en vous connectant sur le portail de l'Etat : www.demande-logement-social.gouv.fr ou en présentant vos justificatifs à un guichet d'enregistrement.

○ **Je ne suis pas d'accord avec mon nombre de points. Que faire ?**

Bien vérifier les éléments de votre demande de logement social en accédant à votre dossier en ligne via le portail de l'Etat : www.demande-logement-social.gouv.fr. Puis comparer ces éléments avec la grille de cotation. Si vous constatez que des critères ou des justificatifs de votre demande ne sont pas pris en compte, vous pouvez vous adresser à un guichet d'enregistrement.

○ **Si je fournis d'autres documents que ceux indiqués, servent-ils à quelque chose ?**

Ces documents apportent des précisions sur votre situation mais ils ne donnent pas de point supplémentaire.

- **Je suis déjà locataire du parc social. Suis-je concerné par la cotation ? Est-ce que cela me donne droit à des points supplémentaires ?**

Oui, vous êtes aussi concernés par la cotation. Des points supplémentaires pourront vous être accordés en fonction de l'ancienneté de votre demande, si votre logement actuel est inadapté à un problème de mobilité, si votre taux d'effort est trop élevé ou si vous occupez un logement trop grand par rapport à votre composition familiale.

- **Qu'entend-on par personne sans logement ?**

Cela concerne :

- une personne qui n'a pas de logement en son nom, ni d'hébergement dans une structure collective
- les personnes hébergées par des tiers (amis ou famille).

- **Que signifie le « taux d'effort » ?**

Il s'agit de la part de vos ressources mensuelles que vous consacrez à votre logement.

Par exemple, un ménage qui touche un salaire de 1 500 € par mois et qui loue un appartement pour 700 € avec une provision pour charges de 100 €, aura le **taux d'effort** suivant : $(700 + 100) / 1 500$, soit 53,3%.

- **Si j'ai déjà fait une demande de logement il y a longtemps, est-ce que cela compte ?**

Une demande de logement doit être renouvelée chaque année. Si vous avez déposé votre demande il y a plus d'un an, des points supplémentaires vous seront accordés.

- **Qu'est-ce qu'un habitat indigne ?**

Ce sont les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques pour leur sécurité physique ou leur santé, ainsi que les locaux ou les installations utilisés à des fins d'habitation mais qui sont impropres par nature à cet usage (caves, combles, sous-sols, locaux précaires ...).

Seule une personne habilitée peut constater si un logement est non décent ou indigne.

- **Qu'est-ce qu'un logement non décent ?**

Un logement non-décent est un logement qui se caractérise par un manque d'éléments de confort et/ou de mauvais entretien, sans risque manifeste pour la santé ou la sécurité des occupants (fenêtres en mauvais état, ventilation ou éclairage insuffisants, présence de nuisibles ou parasites ...)

Seule une personne habilitée peut constater si un logement est non décent ou indigne.

- **Qu'entend-on par logement manifestement sur occupé ?**

Il s'agit d'un logement qui ne dispose pas d'une surface minimale par personne.

La règle est de 16m² pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmenté de 9m² par personne supplémentaire, dans la limite de 70m² pour huit personnes et plus.

Exemple : un logement de quatre personnes doit par exemple mesurer 34 m² minimum.

- **Qu'entend-on par sous-occupation dans le parc social ?**

Il s'agit d'un logement dont le nombre de pièces habitables est supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y résident. Exemple : est sous-occupé, un appartement de 5 pièces qui est la résidence principale de 2 personnes.

- **Qu'est-ce qu'un ménage relevant du 1er quartile ?**

Il s'agit d'un ménage qui fait partie des 25% des demandeurs de logement social qui ont les ressources les plus faibles.

- **Qu'entend-on par logement éloigné du lieu de travail ?**

Sont concernés les demandeurs vivant hors Métropole mais travaillant dans la Métropole.

- **LES REFUS DE PROPOSITION DE LOGEMENT**

- **Qu'entend-on par « logement adapté à votre situation » ?**

Un logement est considéré comme adapté à votre situation lorsque :

- le loyer et les charges sont en rapport avec vos ressources,
- la typologie correspond à la taille de votre famille
- la localisation est conforme à ce qui est indiqué dans la demande
- il est tenu compte du handicap que vous auriez pu déclarer.

- **J'ai refusé un logement, est-ce que mon dossier va être décoté ?**

Oui, si votre refus concerne un logement adapté à votre situation (ressource, nombre de personnes à loger, localisation et, au besoin, logement adapté au handicap), 30 points seront enlevés à votre note totale. De plus, les réservataires et les bailleurs ont accès à l'information et pourront voir que vous avez refusé un logement.

Cette décote s'applique à partir du 2^{ème} refus, pour une durée d'au moins six mois, jusqu'à la prochaine étude de votre dossier.

Constitue un refus :

- Si vous ne répondez pas ou répondez négativement à une proposition **avant** la commission d'attribution
- Si vous refusez le logement **après** la commission d'attribution

Voie de recours amiable : si vous estimez que la décote appliquée n'est pas justifiée, vous avez la possibilité d'adresser un courrier au bailleur dans un délai de 15 jours après son application.