

La mise en œuvre de la « cotation » pour l'attribution des logements sociaux parisiens

14 mars 2018

Atelier « Politiques locales de l'habitat »

La réforme de la demande et des attributions de logements sociaux

Pratiques innovantes en termes de cotation et de location voulue

Plan de la présentation

1- Le logement social à Paris : données de base

2 - La cotation mise en œuvre à Paris

3 - Le suivi de la cotation

4 - l'évolution de la cotation

5 - Le dispositif LOC'annonces

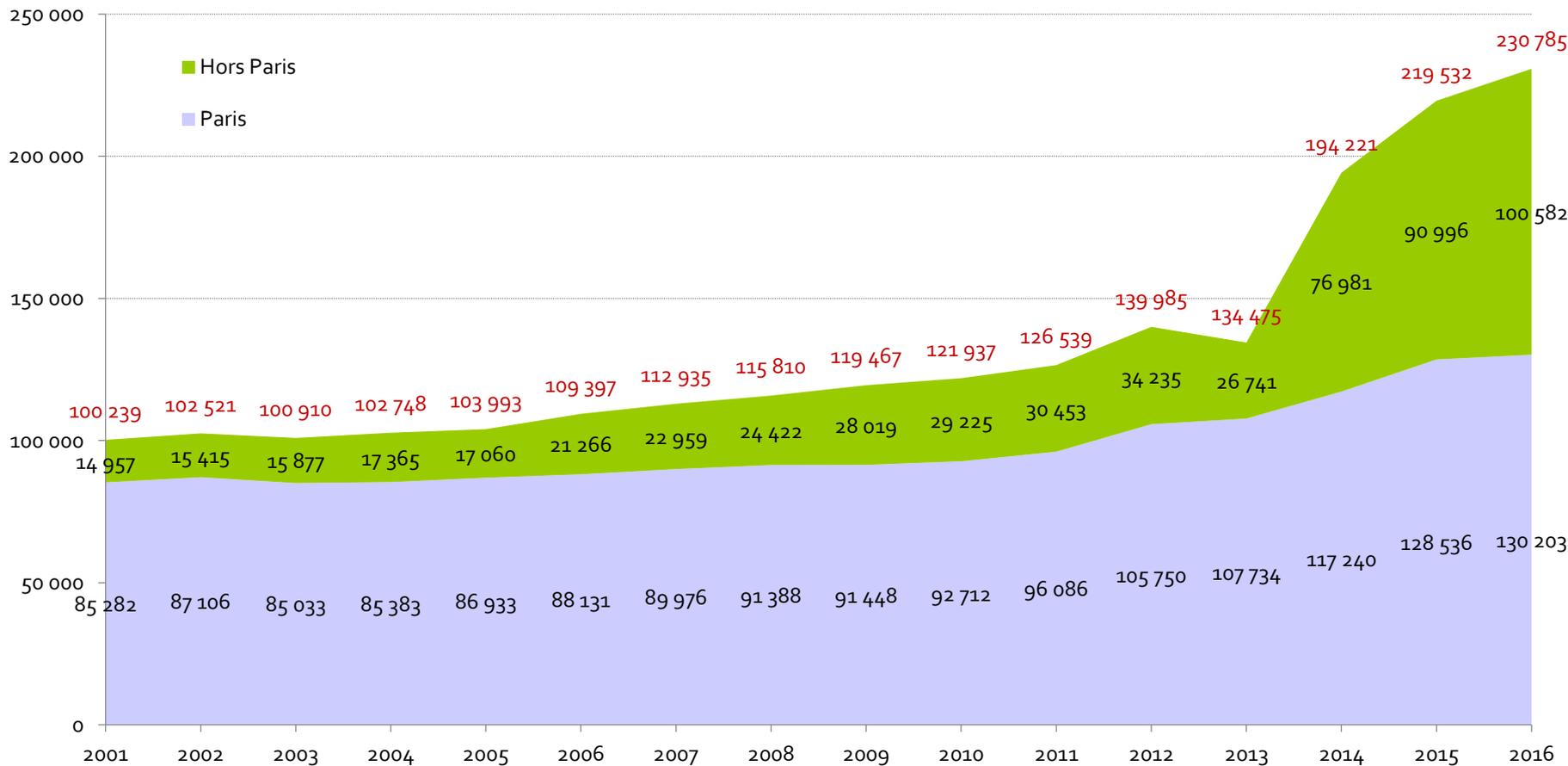
Le logement social à Paris

Logement social / demande de logement / attributions

La demande de logement social

230 000 demandeurs souhaitent un logement à Paris en 2016

Les demandeurs de logement sociaux inscrits au 31/12/2015 souhaitant un logement à Paris

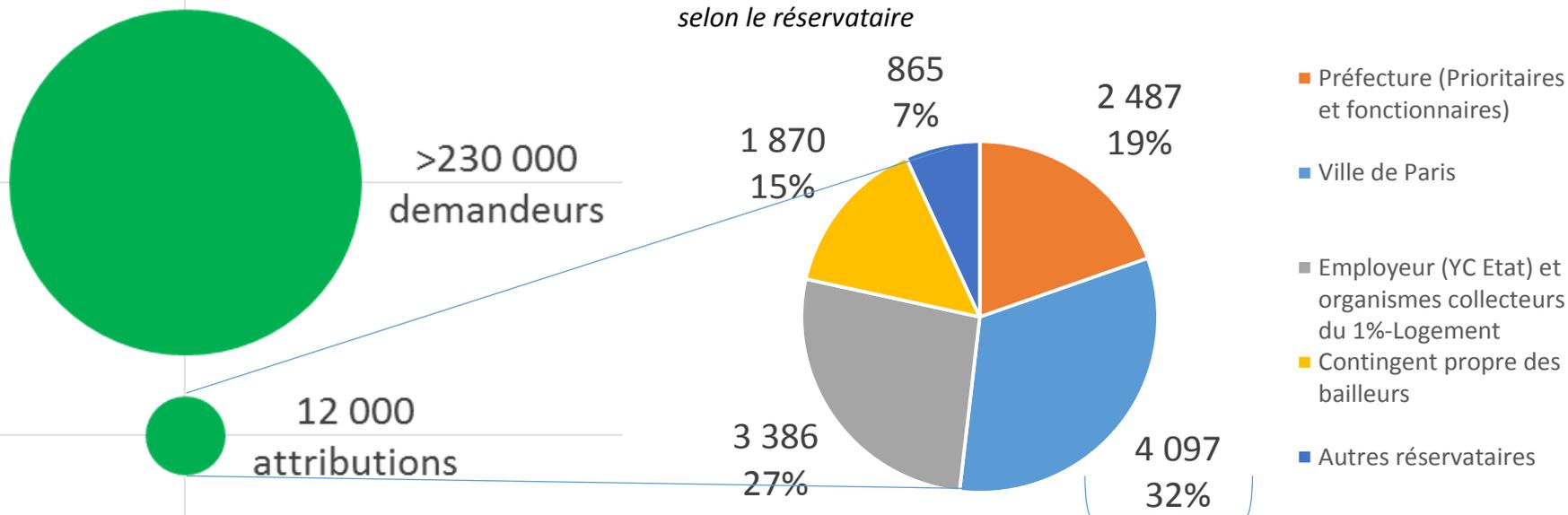


Une demande en augmentation, particulièrement depuis 2012 à la suite d'évolutions légales

Les attributions de logement

12 000 logements attribués chaque année à Paris

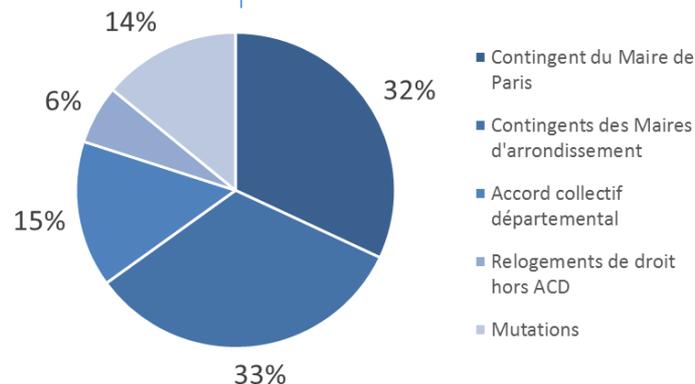
Nombre de logements attribués (baux signés) au cours de l'année 2016, selon le réservataire



- Préfecture (Prioritaires et fonctionnaires)
- Ville de Paris
- Employeur (YC Etat) et organismes collecteurs du 1%-Logement
- Contingent propre des bailleurs
- Autres réservataires

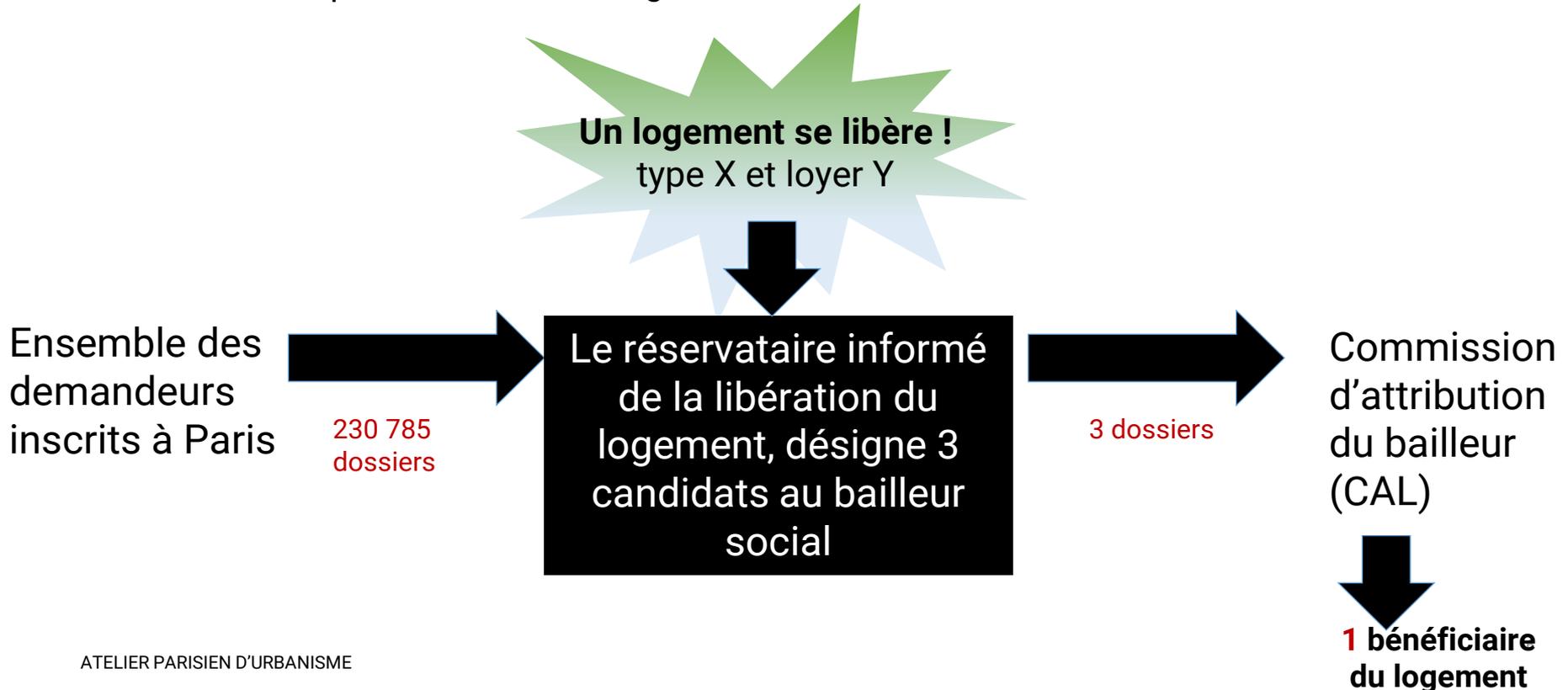
- Une pluralité des acteurs et des processus de désignation et d'attribution diversifiés
- Une juxtaposition de filières de désignation

➔ **Un processus illisible pour les demandeurs**



L'attribution d'un logement locatif social

- Quand un logement locatif social se libère, le **baillieur social** doit l'attribuer à un nouvel occupant.
- Le **baillieur social** est souverain pour attribuer le logement à un candidat dont le dossier est examiné en commission d'attribution (CAL)
- Cependant, c'est un autre acteur qui désigne les candidats examiné en commission d'attribution par le bailleur social : le **réservataire**. Parce qu'il a contribué au financement du logement, le réservataire dispose du droit de désigner les candidats locataires.



De la sélection des candidats qui obtiennent les logements sociaux...

Dans la loi, plusieurs catégories de demandeurs sont identifiées comme étant prioritaires, mais ces catégories ne sont pas priorisées les unes par rapport aux autres. Des évolutions législatives récentes obligent les bailleurs à attribuer un minimum de logements à des ménages DALO.

En pratique, le ménage qui obtient le logement social à l'issue du processus de désignation attribution doit **seulement respecter trois conditions** :

- disposer de ressources inférieures aux plafonds légaux à son entrée dans les lieux
- être de nationalité française ou être étranger en justifiant d'un titre de séjour valable en France
- avoir été inscrit comme demandeur de logement

En revanche, il n'existe aucune contrainte juridique particulière sur le processus de désignation des candidats, chaque réservataire est libre de sa méthode de désignation, et il n'était pas, jusqu'à la loi Egalité et Citoyenneté, tenu d'explicitier ses modalités de choix des dossiers soumis aux commissions d'attribution des bailleurs.

→ La mise en place de la Cotation parisienne est donc un choix politique pour répondre aux critiques et aux problématiques affectant les attributions de logements sociaux.

La cotation parisienne

Mise en œuvre depuis le 1er octobre 2014

Le dispositif de sélection des candidats désignés par la Ville de Paris **avant** la cotation

Le système ancien

- Les demandes et les logements sont enregistrées dans le logiciel AIDA (géré par la Ville de Paris) et dans le Système National d'Enregistrement (SNE)
- Dans AIDA, les agents rapprochent le logement vacant (un nombre de pièces , un loyer) avec les demandes correspondantes (composition familiale, ressources, arrondissement demandé) : des milliers de demandes sont « compatibles » avec ce logement
- Ils utilisent alors des filtres informatiques successifs pour obtenir une liste de 20/25 dossiers
- Ils effectuent un examen approfondi de chaque dossier pour en sélectionner une dizaine.

Les critiques de ce mode de sélection

- Un processus peu lisible pour le public
- Un processus long pour les agents : des itérations successives
- Une sélection difficile entre un nombre important des dossiers correspondant tous à des priorités de la municipalité



Les principes de base de la cotation mise en œuvre à Paris

- **Définir des priorités correspondant à une politique en faveur de ménages confrontés à des difficultés de logement** : sur-occupation, sans abri, procédure d'expulsion, taux d'effort important, violences familiales...
- **Définir des critères objectifs permettant de reconnaître et parfois de quantifier ce caractère prioritaire** : nombre de m² par personne, « tranches » de reste à vivre...
- **Attribuer des points à chaque critère avec un équilibre souhaité de la grille de cotation** pour éviter la sur-représentation d'un critère
- **Attribuer ces points automatiquement**, car compte tenu du nombre de demandeurs, les interventions manuelles doivent être limitées

Les avantages de la cotation



- **Transparence** : les critères de sélection sont publics et leur mise en œuvre est automatique.
- **Équité** : l'évaluation du niveau de priorité de chaque dossier est faite selon les mêmes critères objectifs et selon la même pondération de ces critères. Ce dispositif de cotation permet d'attribuer des points à chaque demandeur en fonction de sa situation personnelle
- **Rapidité** : les services qui traitent les désignations n'ont pas besoin de nombreuses étapes de tris informatiques pour obtenir la liste des dossiers sur lesquels la présélection peut se faire. Et les demandes sont rangées dans l'ordre décroissant de cotation, soit des plus prioritaires aux moins prioritaires.

Les rubriques de la grille de cotation lors de son lancement le 1er octobre 2014 : 4 thèmes/25 critères



- *Conditions d'occupation : nombre de personnes par pièces, par rapport à la superficie...*
- *Conditions de logement : procédures d'expulsion, insalubrité, taux d'effort, reste à vivre...*
- *Critères familiaux : raisons de santé, handicap, événement grave*
- *Divers : ancienneté, lien avec Paris...*

- **Des points pour chaque critère** qui vont de 1 à 20 par critère sauf pour le lien avec Paris et l'ancienneté de la demande qui sont calculés avec des coefficients multiplicateurs appliqués au total de points
- Ces points sont calculés automatiquement, pour la plupart à partir des éléments déclaratifs de la demande logement social figurant dans le formulaire normé par l'État

- **Une surpondération** sur certaines rubriques lorsque le demandeur présente des **justificatifs** : expulsion, violences familiales...

- **Une rubrique particulière : l'évènement grave** sur la personne ou sur les biens sur enquête à domicile par un agent de la Ville

- **Une grille appliquée à tous les demandeurs inscrits** pour un logement à Paris ou dans les communes avec un contingent Ville

Les conséquences d'un refus de proposition de logement : une réponse aux trop nombreux refus

- **Les propositions de logement sont toujours adaptées à la situation connue de la demande** (composition familiale, ressources, arrondissement demandé)
- Sauf dans le cas du logement proposé qui serait inadapté au handicap, **le refus de proposition donne lieu à un « gel » de la demande pendant 12 mois** : pas de désignation possible pendant cette période, par la Ville de Paris (mais possible par d'autres réservataires)
- **Contestation et motivation du refus** : procédure écrite (courrier DLH), dossier soumis à la commission de désignation de la Maire et, le cas échéant, « dégel » du dossier (intervention manuelle DLH)

A noter :

- Le système du « gel » suite à refus a été invalidé, suite à un recours en justice, en raison du caractère absolu de l'application du gel.
- Cependant dans le projet de loi ELAN, *« Le plan [PPGD] prévoit un système de cotation de la demande [...] Il précise son principe et ses modalités, notamment [...] les conditions dans lesquelles le refus d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur peut modifier la cotation de sa demande. [...] »*



L'information sur la cotation : des supports variés

- Séances d'information les 15 et 16 septembre 2014 de tous les partenaires
- Une rubrique d'information générale mise à jour sur paris.fr
- Un téléservice personnalisé (info générales sur la grille + une information individualisée) (<https://teleservices.paris.fr/cotation/>)
- Information sur son nombre de points disponible en appelant le 3975 (centrale d'appels de la Ville) et dans les points d'accueil (les 20 mairies d'arrondissement)
- Un « flyer » qui est disponible dans les points d'accueil, et un dépliant revu sur le logement social à Paris
- En cas de contestation sur le nombre de points, les demandeurs doivent
 - *vérifier au préalable les éléments figurant dans la demande de logement social, idéalement sur Internet* (www.demande-logement-social.gouv.fr)
 - *si un désaccord subsiste, envoyer un courrier à la Direction du Logement et de l'Habitat de la Paris*



ÉVALUEZ LA SITUATION DE VOTRE DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL À LA VILLE DE PARIS



ÉVALUATION DE VOTRE DOSSIER

Vérifiez le nombre de points attribués à votre dossier de demande de logement à Paris.

JE VÉRIFIE



ATTRIBUTION ET COTATION : COMMENT ÇA MARCHE ?

Les trois étapes principales pour attribuer un logement social.

JE DÉCOUVRE

COMMENT EST ÉVALUÉ VOTRE DOSSIER ?

NOMBRE DE PERSONNES CONDITIONS DE LOGEMENT RAISON DE LA DEMANDE LOGEMENT À PARIS

Pour avoir plus d'informations sur chaque critère, cliquez sur ?

COMBIEN DE PERSONNES HABITENT DANS VOTRE LOGEMENT ?

NOMBRE DE PERSONNES PAR PIÈCES ?	QUELLE SUPERFICIE PAR PERSONNE ?	
	NORME CCH	NORME CAF
Moins de 2 pers. par pièce +0	100% +0	100% +0
2 à 3 pers. par pièce +2	85 à 100% +0,5	85 à 100% +0,5
3 à 4 pers. par pièce +4	80 à 85% +1	80 à 85% +1
4 à 5 pers. par pièce +6	75 à 80% +1,5	75 à 80% +1,5
5 à 6 pers. par pièce +8	70 à 75% +2	70 à 75% +2
6 ou plus de pers. par pièce +10	65 à 70% +2,5	65 à 70% +2,5
	60 à 65% +3	60 à 65% +3
	55 à 60% +3,5	55 à 60% +3,5
	50 à 55% +4	50 à 55% +4
	45 à 50% +4,5	45 à 50% +4,5
	40 à 45% +5	40 à 45% +5
	Moins 40% +5,5	Moins 40% +5,5

SOUS-OCCUPATION DU LOGEMENT ? > SI VOUS HABITEZ UN LOGEMENT SOCIAL

Moins de 2 +0	2 +8	3 +10	4 +12	Plus de 5 +14
---------------	------	-------	-------	---------------

DANS QUELLES CONDITIONS DE LOGEMENT VIVEZ-VOUS ?

VOUS PROPRIÉTAIRE A REPRIS OU MIS EN VENTE LE LOGEMENT +1

VOUS ÊTES MENACÉ D'EXPULSION ?

une seule possibilité parmi ces situations

Vous avez reçu une lettre recommandée ou un commandement d'huissier	+2
Vous avez reçu une lettre d'assignation à comparaître devant le tribunal	+2
Votre situation est en cours de jugement	+3
Vous avez reçu un commandement de quitter les lieux	+4
Le préfet a autorisé votre expulsion par la police	+4

VOUS JUSTIFIEZ LE JUGEMENT OU LE COMMANDEMENT DE QUITTER LES LIEUX ? +7

VOUS JUSTIFIEZ QUE LE CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE A ÉTÉ ACCORDÉ ? +11



Sur paris.fr, une présentation générale de la grille qui détaille :

- Les 25 rubriques qui peuvent donner des points
- Les justificatifs à fournir pour bénéficier des points supplémentaires (surpondérations)
- Les formules de calcul



MA COTATION : 21,51 points

Voici le détail de la cotation de votre demande de logement. Si des éléments sont incorrects ou manquant, vous pouvez les mettre à jour [sur le site national de mise à jour des demandes de logement](#). Si il manque des pièces justificatives pour les critères qui le nécessitent, il est nécessaire de les envoyer par courrier à

Mairie de Paris / Demande de logement — 6, rue Agrippa d'Aubigné, 75004 Paris

([Comment mettre à jour mes critères](#))

Pour avoir plus d'informations sur chaque critère, cliquez sur [?](#)

COMMENT INTERPRÉTER LE NOMBRE DE POINTS DE MON DOSSIER

Pour vous permettre de situer votre nombre de points par rapport à celui des autres demandeurs de logement, voici le nombre de demandeurs par grandes tranches de nombre de points :

Nombre de points	0 — 5	5 — 10	10 — 15	15 — 30	30 et +
Nombre de demandeurs	68 218	41 224	26 402	31 548	4 007

COMBIEN DE PERSONNES HABITENT DANS VOTRE LOGEMENT ? [?](#)

Nombre de personnes par pièces ?	= 2 à 3 pers. par pièce	2
Quelle superficie par personne Norme CCH ?	85 à 100%	0,5

DANS QUELLES CONDITIONS DE LOGEMENT VIVEZ-VOUS ?

Vous êtes menacé d'expulsion ?	Votre situation est en cours de jugement	3
Vous justifiez le jugement ou le commandement de quitter les lieux ?		7
Combien dépensez-vous pour vous loger ? ?	42% des revenus	2,25
Combien vous reste-t-il pour vivre ? ?	15 à 20 €	3

SOUS-TOTAL DES POINTS, AVANT PONDÉRATION 17,75

PONDÉRATION

Votre lien avec Paris ?	Vous habitez et vous travaillez à Paris	20% (sur le sous-total)
De quand date votre demande de logement ?	6 mois à 1 an	1% (sur le sous-total)

TOTAL DES POINTS ATTRIBUÉS À VOTRE DOSSIER 21,51

Sur le « téléservice », le demandeur peut retrouver le détail de sa cotation



La cotation dans le processus de sélection des candidatures : 4 étapes

- 1^{ère} étape : rapprochement offre/demande, pour identifier les demandeurs « compatibles » avec le logement disponible



- 2^e étape: les dossiers correspondant à ce logement sont classés par ordre décroissant de note (& vérification de la cohérence)
- 3^e étape : sélection de 3 dossiers par la commission de désignation, et désignation au bailleur
- 4^e étape : le bailleur social attribue le logement

Deux remarques sur le processus et la cotation



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

VRAI et FAUX → Pour qu'un demandeur puisse obtenir une proposition de logement, quelle que soit sa note, il faut au préalable qu'un logement avec lequel il est compatible, se libère. Si des logements compatibles sont libérés, le dossier d'un demandeur avec une note élevée sera en haut de pile.

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

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

Ce sont les caractéristiques des logements libérés à attribuer qui contraignent tout le processus. Le classement des demandeurs selon la cotation n'intervient qu'ensuite.

Un dispositif qui a clairement amélioré le dispositif de désignation à la Ville pour les différentes parties prenantes

- Les usagers pensent que le dispositif a gagné en équité et en clarté
- Les personnels ont une méthode de travail qui leur donne un cadre sécurisant : impartialité renforcée
- Les élus peuvent objectiver les raisons des attentes des usagers par le niveau de priorité objectivé par un nombre de points et les priorités municipales sont mises en œuvre

Mais dont les évaluations successives montrent des marges de progrès possibles



Le suivi de la cotation

Le suivi de la cotation

Dès l'origine, un comité de suivi et d'évaluation de la Cotation parisienne prévu

Extrait de la communication du 17 juin au conseil de Paris annonçant la Cotation :

« Le dispositif fera l'objet d'une évaluation régulière, par le biais d'un comité de suivi. Ce comité veillera à ce que la mise en œuvre de la cotation se déroule dans les meilleures conditions possibles pour les demandeurs, dans l'intérêt des Parisiens et dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale.

L'évaluation s'appuiera sur un bilan périodique des résultats des pré-sélections, et tout particulièrement sur un traitement statistique de ces derniers, permettant de mesurer la répartition des notes, la représentation des différents profils de demandeurs, etc. Il s'agira de s'assurer en permanence de l'équité du système et de son efficacité, et le cas échéant de faire évoluer les critères, ou plutôt leur pondération relative, afin de garantir l'adéquation de la méthode avec la structuration de la demande. »

Par ailleurs, en lien avec la Ville de Paris, l'Apur réalise un suivi régulier de la demande de logement social et des attributions à Paris, qui intègre la Cotation parisienne dans les analyses.

➔ Le comité de suivi et d'évaluation s'est réuni 6 fois depuis octobre 2014

À cette occasion, les services de la Ville de Paris, avec le soutien de l'Apur, réalisent une évaluation de la pertinence de la grille de cotation et de sa mise en œuvre, afin de proposer des ajustements des critères et de leur pondération aux objectifs recherchés, à la lumière des résultats obtenus.

La dernière réunion a eu lieu en avril 2017, et la prochaine réunion est programmée en avril 2018.

L'évolution de la cotation

Les problématiques rencontrées

La mise en place de la Cotation parisienne a permis d'avancer sur plusieurs objectifs

- Améliorer la transparence à tous les stades du processus
- Garantir une équité d'analyse des dossiers
- Accélérer le traitement des désignations

Sur ces différents points, la Cotation est clairement une réussite.

Mais plusieurs problématiques demeurent

- Limiter les refus par le candidat / par le bailleur
- Diffuser l'approche cotation auprès d'autres réservataires que la Ville de Paris

Et de nouvelles problématiques sont apparues

- Maintenir la fiabilité des informations disponibles, avec l'élargissement des possibilités pour déposer / modifier une demande de logement (SNE)
- Définir des politiques d'attribution différenciées selon les territoires, notamment en distinguant les logements localisés dans un quartier Politique de la Ville ou ailleurs.

Faire évoluer la Cotation

L'évaluation réalisée en continue conduit à faire régulièrement évoluer la Cotation parisienne

- **pour des raisons techniques** : un critère et ses pondérations ne permettent pas de prioriser les candidats comme cela était initialement envisagé.
- **parce que les priorités évoluent** : des évolutions législatives peuvent affecter les priorités, les orientations politiques ont pu également évoluer → la hiérarchie des publics prioritaires est à corriger, et donc la Cotation.
- **parce que les équilibres sont modifiés** : les évolutions de la population des demandeurs peuvent rendre nécessaire de corriger la cotation. Même nécessité, si les caractéristiques des logements libérés régulièrement et pouvant être attribués évoluent dans le temps.



« Modifier la cotation », cela signifie faire des modifications de paramétrages dans l'outil informatique dédié, voire des développements informatiques spécifiques. Cela peut être chronophage et coûteux. Il convient donc de bien mesurer l'intérêt et l'ampleur des modifications envisagées à l'avance

Modifier les critères, les points, les filtres...

Préambule : Modifier la Cotation, c'est modifier les caractéristiques des ménages qui bénéficieront des attributions de logement, mais CELA NE PERMET PAS D'AUGMENTER le nombre de candidats satisfaits. Ainsi...

Modifier la liste des critères, modifier le nombre de points associé à un critère, c'est modifier l'équilibre général de la Cotation

→ « *Augmenter les points associé à un critère* », c'est

- augmenter la probabilité pour les ménages qui remplissent ce critère de se voir attribuer un logement
- simultanément baisser la probabilité de se voir attribuer un logement pour les autres ménages

Modifier les « filtres » de sélection des ménages compatibles avec un logement disponible, c'est modifier l'équilibre général de la Cotation, sans cependant l'affecter directement

→ « *Élargir la variété de tailles de ménages compatibles avec un type de logement donné* » ou « *élargir la plage de ressources compatibles avec un niveau de loyer donné* », c'est

- augmenter le nombre de ménages susceptibles de se voir attribuer un logement et dont la cotation sera comparée
- mais c'est simultanément baisser la probabilité de se voir attribuer un logement pour les ménages qui étaient déjà compatibles

Modifier la cotation ? Simuler la modification avant de la mettre en œuvre

- Avant toute modification de la Cotation (modification de la cotation ou des filtres de compatibilité), **une simulation de l'impact de la modification envisagée est réalisée**
- Avant de modifier, il s'agit de **comparer**, toute chose égale par ailleurs,
 - la population des demandeurs désignés en appliquant l'approche cotation actuelle
 - la population des demandeurs qui seraient désignés si la modification envisagée était réalisée

L'Apur a développé un outil de simulation de la Cotation, pour être en mesure de réaliser ces comparaisons

Dans sa première version, l'outil permettait seulement de vérifier l'impact des évolutions de la cotation sur la population des demandeurs, sans simuler les désignations

Dans sa version actuelle, l'outil permet de simuler le processus de désignation dans son ensemble et d'apprécier l'impact d'une évolution de la cotation sur la population des demandeurs désignés par la Ville

A noter : si les modifications successives et régulières permettent d'améliorer la Cotation parisienne au fur et à mesure, elles compliquent en revanche le suivi et l'analyse de la Cotation dans la durée

Agir sur les refus ? La location choisie

- Une des objectifs initiaux de la Cotation était de limiter les refus d'attribution de logement par les candidats désignés
- Un mécanisme de « gel » a été mis en place dans la mise en œuvre de la Cotation pour limiter les refus mais son impact s'avère faible (et il a été invalidé récemment)
- Les refus d'attribution de la part des candidats s'expliquent principalement par le décalage existant entre leurs attentes en matière de logement et le logement qui peut leur être proposé au vu de leurs caractéristiques

Pour résoudre cette difficulté, il est apparu nécessaire de **donner la possibilité du choix du logement aux demandeurs** en amont du processus de désignation par la Cotation

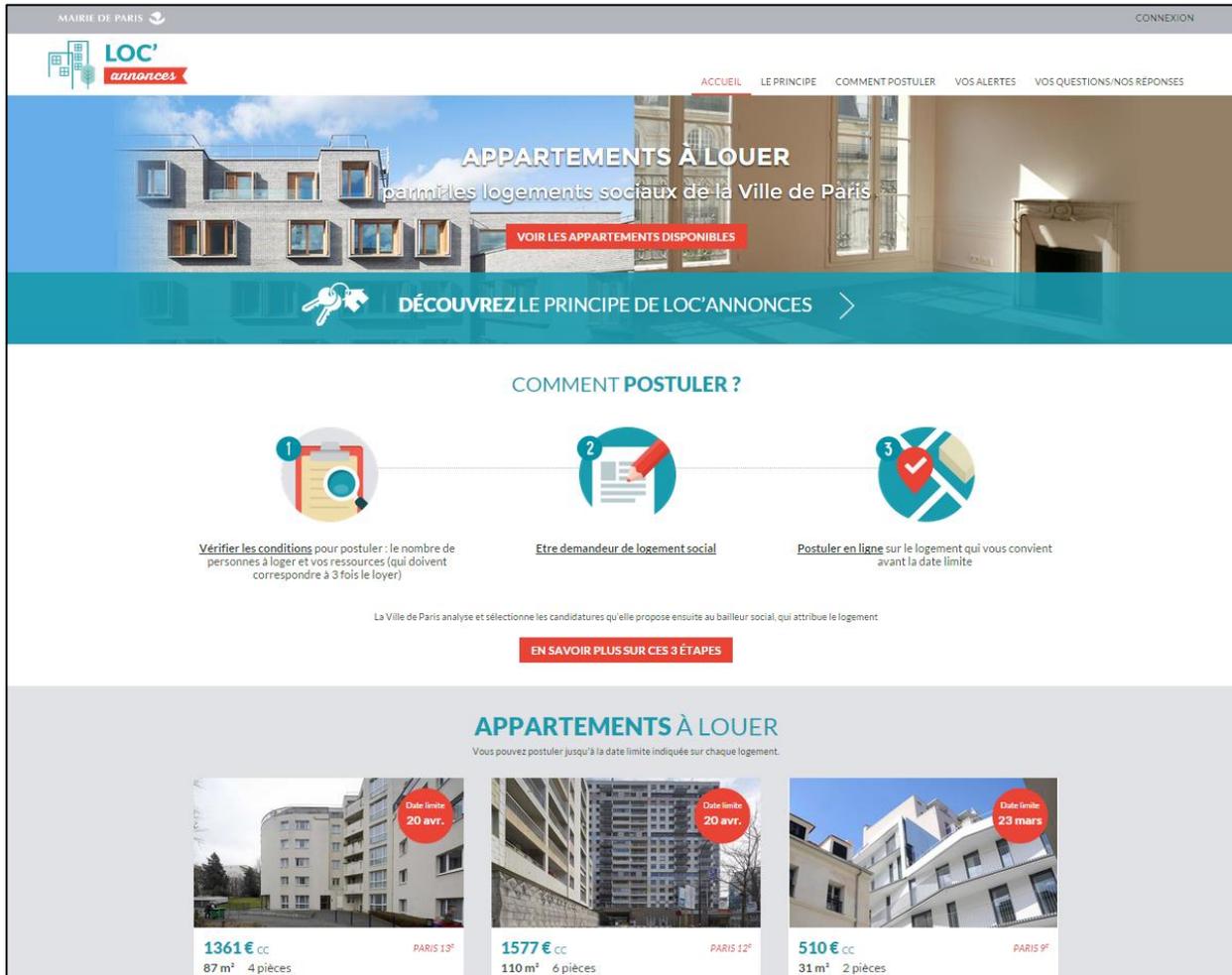
- La « **location choisie / active** » : une démarche visant à renverser la logique d'attribution en partant du positionnement volontaire du demandeur sur un logement disponible pour une attribution
- Un nouvel outil « location choisie » a été lancé par la Ville de Paris en avril 2015, **LOC'annonces**



Le dispositif LOC'annonces



Le dispositif LOC'annonces



The screenshot shows the LOC'annonces website interface. At the top, there is a navigation bar with the 'MAIRIE DE PARIS' logo and 'CONNECTION' link. Below this is the 'LOC'annonces' logo and a menu with 'ACCUEIL', 'LE PRINCIPE', 'COMMENT POSTULER', 'VOS ALERTES', and 'VOS QUESTIONS/NOS RÉPONSES'. The main banner features the text 'APPARTEMENTS À LOUER parmi les logements sociaux de la Ville de Paris' and a button 'VOIR LES APPARTEMENTS DISPONIBLES'. Below the banner is a teal bar with a key icon and the text 'DÉCOUVREZ LE PRINCIPE DE LOC'ANNONCES >'. The central section is titled 'COMMENT POSTULER ?' and contains three numbered steps: 1. 'Vérifier les conditions pour postuler: le nombre de personnes à loger et vos ressources (qui doivent correspondre à 3 fois le loyer)', 2. 'Etre demandeur de logement social', and 3. 'Postuler en ligne sur le logement qui vous convient avant la date limite'. A note below states: 'La Ville de Paris analyse et sélectionne les candidatures qu'elle propose ensuite au bailleur social, qui attribue le logement.' Below this is a red button 'EN SAVOIR PLUS SUR CES 3 ÉTAPES'. The bottom section is titled 'APPARTEMENTS À LOUER' and shows three apartment listings with their respective prices, locations, and dates.

Price	Location	Area	Rooms	Deadline
1361 € CC	PARIS 13 ^e	87 m ²	4 pièces	20 avr.
1577 € CC	PARIS 12 ^e	110 m ²	6 pièces	20 avr.
510 € CC	PARIS 9 ^e	31 m ²	2 pièces	23 mars

- Avec LOC'annonces, le demandeur devient « acteur » de sa demande
- Il choisit le logement qu'il souhaiterait occuper
- Le demandeur est informé aux différentes phases de la procédures
- Il est possible de postuler un seul logement parmi les logements proposés par période
- A l'issue de la période, pour chaque logement, les candidatures qui l'ont visé sont examinées et instruites selon l'approche Cotation
- 3 candidats par logement sont désignés aux bailleurs à la fin du processus.

LOC'annonces

Etat du dispositif et des désignations début 2017



Les annonces

- 985 annonces publiées depuis le lancement
- Plus de 277 000 candidatures, dont plus de 179 000 candidatures « compatibles » avec le logement postulé
- Les candidats postulants compatibles avec les logements ont des caractéristiques proches des candidats compatibles considérés avec la démarche classique de désignation

Les désignations

L'annonce LOC'annonces est publiée pendant 12 jours. A l'issue de ces 12 jours, pour chaque logement, un processus de désignation conforme à l'approche cotation est appliqué sur la liste des demandeurs qui ont déposé une candidature.

→ Pour chaque logement, 3 candidats parmi les postulants sont désignés (rang 1 à 3)

Fin février 2017

→ 694 désignations rang 1 faites par la Ville de Paris sur des logements LOC'annonces
cotation moyenne du désigné rang 1 : 14,1

→ 600 désignations dont le résultat est connu :

- 493 signatures de bail, cotation moyenne du signataire : 12,0
- 107 refus de tous les candidats désignés

Comparaison des taux de signature de bail à l'issue du processus d'attribution

période du 01/01/2015 au 27/02/2016



Loyer total par m ² habitable des logements à attribuer	Processus classique		LOC'annonces	
	Désignations rang 1	Taux de signature (sur résultats connus)	Désignations rang 1	Taux de signature (sur résultats connus)
<10€/m ²	481	77%	32	69%
10€/m ² ≤ X < 12€/m ²	1368	71%	145	86%
12€/m ² ≤ X < 14€/m ²	1556	67%	115	78%
14€/m ² ≤ X < 16€/m ²	1314	65%	149	81%
≥ 16€/m ²	1513	56%	253	84%
Ensemble	6232	65%	694	82%

- ➔ Un acte de désignation visant à attribuer un logement est une réussite s'il a abouti à la signature d'un bail par un des demandeurs désignés
- ➔ **Le processus LOC'annonces a un meilleur taux de réussite que le processus général, en particulier pour les logements dont les loyers sont les plus élevés**
- ➔ Comme la Cotation, le dispositif LOC'annonces fait l'objet d'un suivi et d'une évaluation en continu, et il est régulièrement modifié en conséquence

Perspectives

Les perspectives

- Un projet interne à la Ville de Paris : **la mise en œuvre d'une grille de cotation pour les demandes de mutations (22% des demandes actives)**.
 - ➔ Une grille avec des rubriques spécifiques pour tenir compte du fait que le locataire et le logement qu'il occupe sont déjà connus des bailleurs sociaux (travaux prévus de réhabilitation de l'immeuble, plan d'apurement des dettes de loyer...)
- Une ambition cohérente avec la loi ALUR, la loi Égalité et citoyenneté et la future loi évolution du logement et aménagement numérique (ELAN) : **mettre en place une cotation commune aux différents réservataires du territoire parisien**, Ville de Paris, État et Action Logement notamment, ce qui suppose une convergence forte des priorités de ces différents réservataires,
- L'ouverture du dispositif LOC'annonces à de nouveaux partenaires
- Une bourse d'échanges de logement sociaux

Pour en savoir plus

Le rapport de la MIE « Modes et méthodes d'attribution des logements sociaux à Paris » (juillet 2012)

<https://api-site.paris.fr/images/71726>

La cotation des demandes de logements parisiennes

<https://teleservices.paris.fr/cotation/>

LOC'annonces

<https://teleservices.paris.fr/locannonces/>

L'accès au logement social à Paris (étude APUR)

<https://www.apur.org/fr/nos-travaux/acces-logement-social-paris>

Compléments

Si on a le temps 😊

Verifier l'effet « accélérateur » de la cotation, pour les publics ciblés comme prioritaires

Une analyse des demandes actives et des demandes satisfaites.

Par exemple : les « Demandeurs en procédure d'expulsion »

- Au 31/12/2015, 2 505 demandeurs ont des points de cotation au titre d'une « procédure d'expulsion engagée » plus ou moins avancée, soit 1,2% des demandeurs
- cotation moyenne = 21,9 contre 8,2 pour les autres demandeurs

Les demandeurs avec des points au titre d'une « procédure d'expulsion engagée » plus ou moins avancée représentent :

- 1,18% des demandeurs actifs au 31/12/2015
- 3,48% des demandeurs désignés par la Ville en 2015
- 3,47% des demandeurs désignés par la Ville en 2016
- 3,66% des baux signés en 2015
- 4,27% des baux signés en 2016

→ Ces demandeurs jugés prioritaires sont bien favorisés par la Cotation

Verifier l'impact d'une evolution de la cotation sur la population des demandeurs

« Proposition : nombre de personnes et nombre de pièces, donner des points en fonction d'une différence au lieu d'un ratio »

Situation initiale : Le ratio « nombre de personnes occupant le logement actuel sur nombre de pièces du logement actuel » ne valorise pas suffisamment certaines situations problématiques.

Une famille 3 adultes et 5 enfants habitant un T3 → ratio personnes par pièce = 2,67 → 2 points

Une famille 2 adultes et 4 enfants habitant un T3 → ratio personnes par pièce = 2 → 2 points

Même nombre de points mais la première situation apparait sensiblement plus compliquée à vivre que la seconde !

Proposition : remplacer l'indicateur qui a la forme d'un ratio par un indicateur reposant sur une différence, pour mieux tenir compte de la variété des situations possibles

Une famille 3 adultes et 5 enfants habitant un T3 → Nb personnes - Nb pièces = 5 → 5 points

Une famille 2 adultes et 4 enfants habitant un T3 → Nb personnes - Nb pièces = 3 → 3 points

La première situation bénéficie de plus de points que la seconde !

→ Effets de la proposition sur la demande (1^{er} outil Apur)

37,3 % des demandeurs verraient leur note modifiée de plus de 1 point, dont 23,2% à la hausse et 14,1% à la baisse.

Plus de 4 500 demandeurs qui ont une note égale à 0 selon le calcul actuel auraient une note non nulle si la modification proposée était appliquée. (21,3% des demandeurs à 0)

La proposition ici explicitée a été présentée et retenue lors le comité de suivi de mai 2015. La cotation a été depuis modifiée en conséquence.

Simuler les désignations (1)

Objectif : simuler la désignation de candidats locataires dans le respect des grands principes de l'approche cotation utilisée par la Ville de Paris pour faire ses désignations

Données utilisées pour la simulation :

- les 5 109 logements sur lesquels la Ville a procédé à une désignation sur la période du 1^{er} octobre 2014 au 15 mars 2016
- les 214 328 demandes actives au 31/12/2015, pour lesquelles une valeur de cotation est calculée selon la grille générale
- une traduction informatique des principaux filtres utilisés par les services de la Ville de Paris pour constituer la sous population des candidats « compatibles » avec un logement donné (notamment taille du ménage x typologie du logement, ressources du ménage x loyer demandé)

Simuler les désignations (2)

La simulation de désignation consiste à **désigner 1 candidat parmi les 214 328 demandes actives au 31/12/2015, pour chacun des 5 109 logements sur lesquels la Ville a procédé à une désignation au cours de la période du 1^{er} octobre 2014 au 15 mars 2016**

Chacun de ces logements est attribué par simulation en respectant l'ordre chronologique des attributions qui ont effectivement eu lieu

L'outil de simulation

- sélectionne les candidats compatibles avec le logement proposé en cohérence avec les filtres de compatibilités habituellement utilisés par les services de la Ville
- classe les candidatures sélectionnées selon la valeur de la cotation décroissante
- choisit aléatoirement 1 candidat parmi les 25 candidats ayant les cotations les plus élevées
- le logement est alors attribué à ce candidat dans la simulation

A noter : quand un candidat s'est vu attribuer un logement par l'outil de simulation, sa demande ne peut plus être sélectionnée jusqu'à la fin de la simulation.

Simuler les désignations (3)

Pour apprécier l'impact de l'introduction d'une modification de la Cotation sur les désignations, l'outil de simulation est appliqué deux fois successivement.

Un premier exercice de simulation de désignation utilise la cotation actuelle des demandeurs → le résultat des désignations simulées (rang 1) constitue **la population des désignés de référence**

Un second exercice de simulation de désignation utilise la cotation modifiée (+X points pour les ménages Z), toute autre chose égale par ailleurs → Le résultat des désignations simulées (rang 1) constitue **la population des désignés attendue si la modification est réalisée**

A noter : la population des désignés de référence considérée est également le résultat d'une simulation de désignation. En effet, il n'est pas possible d'utiliser comme référence les désignations réelles, car elles n'ont pas été a priori toutes réalisées conformément au canon de l'approche cotation.

Vérifier l'impact d'une évolution de la cotation sur les désignations

« Proposition : rajouter des points aux ménages demandeurs se déclarant hébergés en structure collective, pour faciliter leur relogement »

Situation initiale : les ménages se déclarant hébergés en structure collective bénéficie à ce titre de 1 point (+ 2 points sur justificatif) dans leur cotation

Proposition : ajouter 5 points aux ménages demandeurs se déclarant hébergés en structure collective, pour faciliter leur relogement

→ Effets de la proposition sur la demande (1^{er} outil Apur)

Actuellement : 11,3% des demandeurs hébergés en structure ont une cotation supérieure à 20 points

Avec + 5 points : 22,2% des demandeurs hébergés en structure aurait une cotation supérieure à 20 points

→ Effet de la proposition sur les désignation (simulation désignation Apur)

*Au sein de la population des désignés de référence, les demandeurs hébergés en structure représentent **5%** de l'ensemble des demandeurs désignés rang 1*

*Au sein de la population des désignés attendue si +5 points, les demandeurs hébergés en structure représentent **12%** de l'ensemble des demandeurs désignés rang 1*

Faire bénéficier les ménages demandeurs hébergés en structure de 5 points supplémentaires aurait un impact positif sensible sur leur probabilité (x2) d'obtenir un logement par le mécanisme de l'approche cotation. Cela se fera cependant au détriment des autres demandeurs, car le nombre de logements à attribuer demeure constant.

La proposition ici explicitée a été présentée en comité de suivi. Sa mise en œuvre éventuelle n'a cependant pas encore été décidée.