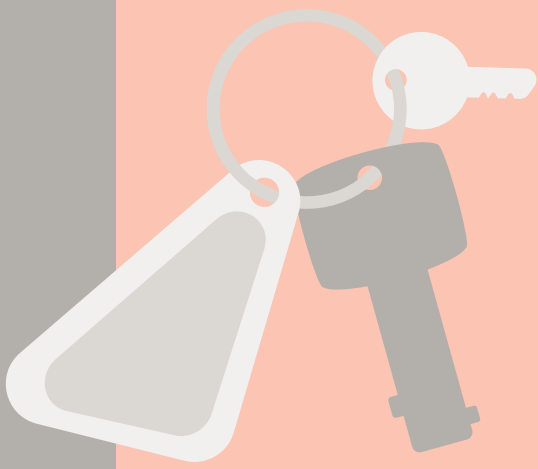




4.
Faciliter le parcours d'accès au logement social dans les territoires

En permettant à 5 millions de ménages en France de se loger pour un loyer accessible, le plus souvent dans les grands centres urbains ou à proximité, le logement social constitue un des leviers de l'attractivité des territoires. La construction de logements sociaux a en outre modelé l'évolution urbaine, en particulier dans la seconde moitié du XX^{ème} siècle.

La construction et la répartition de ces logements sont structurants pour l'évolution des villes françaises[1]. Le présent chapitre porte sur les caractéristiques de la demande et des logements existants et sur les modalités de leurs attributions. Pour les ménages, les difficultés d'accès à ces logements et la complexité des règles d'attribution peuvent être source d'incompréhension.

1. Les juridictions financières ont consacré divers travaux à ces questions, dont Cour des comptes, *Assurer la cohérence de la politique du logement face à ses nouveaux défis*, juillet 2023 ; chambre régionale des comptes d'Île-de-France, *L'adéquation de l'offre aux besoins en logements sociaux en Île-de-France, mars 2025*.

Pour les gestionnaires publics, les modalités de traitement des demandes de logement social mettent en jeu des questions d'équité et de règles de priorisation. Elles jouent également un rôle déterminant pour le peuplement des villes et de leur périphérie et la recherche d'une plus grande mixité sociale.

En 2023, le poids économique des organismes de logement social était de 30,5 Md€. Le secteur a bénéficié de 8,6 Md€ d'aides publiques, principalement sous la forme d'avantages fiscaux. En outre, 40 % des locataires ont perçu 6,9 Md€ d'aides au logement.

La tension croissante entre l'offre et la demande de logement a accentué les difficultés d'accès au logement social. La demande, particulièrement élevée dans certains territoires, est confrontée à un parc limité de logements sociaux, quelquefois vieillissants et mal adaptés aux évolutions des modes de vie. Si plus de 70 % des ménages sont éligibles à un logement social, l'accès en est en pratique limité aux ménages modestes, avec un parc représentant environ 16 % des résidences principales. Cette situation peut engendrer des difficultés pour les demandeurs, qui doivent patienter plusieurs années pour voir leur demande aboutir.

Depuis plusieurs décennies, des réformes ont visé à clarifier et objectiver les règles d'attribution des logements sociaux. La mise en œuvre du droit au logement opposable (DALO), l'élaboration de documents de planification aux niveaux départemental et intercommunal, la cotation des demandes ou la réforme des attributions sur contingents réservataires ont eu pour objectif d'accroitre la transparence et l'efficacité de la gestion des demandes, désormais centralisées dans un système national d'enregistrement (SNE).

La mise en œuvre de ces réformes relève de plusieurs niveaux de responsabilité (État, départements, intercommunalités, communes) et implique différents acteurs (bailleurs, réservataires) autour d'un système d'information complexe. Elle n'est pas achevée, malgré plusieurs reports d'échéance.

Sans occulter le fait que la politique d'attribution dépend avant tout de l'offre existante, la Cour, avec l'appui de huit chambres régionales des comptes, a examiné les conditions d'attribution de ces logement et l'impact de ces réformes.

Si la demande est supérieure à l'offre sur l'ensemble du territoire, l'écart par rapport aux logements mis en location est le plus important dans les grandes métropoles.

Ce décalage rend particulièrement sensible la question du processus d'attribution de ces logements. Dans ce domaine, la création d'un numéro unique d'enregistrement dans le système national d'enregistrement[2] a simplifié le parcours des

2. Ce système est aujourd'hui départemental et non national contrairement à ce qui prévoit la loi.

demandeurs, qui ne déposent plus qu'un seul dossier, valable pour l'ensemble des bailleurs du département. Il a permis d'améliorer le dénombrement des demandes, même si ce chiffrage doit toujours être fiabilisé.

Malgré des progrès en termes de lisibilité et d'information, le processus d'attribution des logements demeure toutefois complexe et insatisfaisant, régi par un cadre réglementaire peu exigeant quant à la production de justificatifs, avec le recueil d'informations déclaratives, souvent non validées ni actualisées. Il ne permet pas aujourd'hui de constituer une base fiable et performante pour l'examen des candidatures par les nombreux acteurs (bailleurs, collectivités locales, l'État et ses services déconcentrés). Au terme du processus, une part importante des propositions d'attribution de logements[3] sont refusées par les demandeurs, ce qui souligne l'inefficience du dispositif.

Dans un contexte de pénurie de logements, qui met à mal la vocation généraliste du logement social, l'efficacité et la transparence des attributions devraient être essentielles.

En l'absence de hiérarchisation des priorités, à l'exception du droit au logement opposable (DALO), l'impact réel de celles-ci est faible. La définition de politiques d'attribution aux niveaux départemental et intercommunal est inégale et conditionnée à la volonté des acteurs locaux de s'en saisir.

La Cour a cherché à identifier les principales caractéristiques de l'offre et de la demande de logement social et à analyser le parcours des demandeurs de logement (I), puis a examiné le processus d'attribution des logements et les politiques et pratiques tant nationales que locales en faveur des publics prioritaires (II).

3. Par exemple, dans les régions Bretagne et Pays de la Loire, le taux de refus moyen est de 28 %, et varie de 17 % à 43 % selon le département.

Chiffres clés



72 %

des ménages (environ 17 millions), dont 49 % de propriétaires, pourraient prétendre à un logement du parc social

---

2,8 millions

de demandes de logements sociaux étaient enregistrées à fin 2024, dont 1,9 million pour un premier logement social

---



4,8 millions

de logements conventionnés au titre des HLM, mais une rotation en forte régression, qui ne permet désormais de proposer que moins de 400 000 logements par an

I. Un parcours de demande facilité, une demande croissante et multiforme

Confronté à une offre nécessairement limitée, le logement social est soumis à une forte demande, dont la gestion reste à optimiser (A). Reflétant une grande diversité de situations individuelles, le suivi des demandeurs et la qualité de l'information qui leur est apportée doivent encore être améliorés (B).

A. Une offre limitée et segmentée, une faible rotation des occupants

Le parc social a connu un fort développement depuis les années 1950. Il compte aujourd'hui 5,9 millions de logements, dont 4,8 millions détenus par les organismes HLM ; sa part dans l'ensemble des résidences principales s'est stabilisée autour de 15 % depuis les années 1980.

La part insuffisante de petits logements ne permet pas de satisfaire une demande dont la moitié provient de personnes seules. Par ailleurs, les niveaux des loyers, fixés en lien avec le montant de subventionnement initial de la construction, ne sont plus en phase avec la capacité financière des ménages : seulement 7 % du parc offre les loyers les plus bas (PLAI) auxquels sont éligibles 60 % des demandeurs.

Malgré des regroupements récents et la présence de quelques groupes nationaux, l'offre procède d'environ 500 bailleurs sociaux dont les territoires d'intervention ne se superposent pas aux cartes communale ou intercommunale. Leur histoire et leurs sources de financement leur confèrent des positionnements distincts : vocation généraliste pour les offices publics de l'habitat (OPH) ou salariés d'entreprises pour les bailleurs du groupe Action Logement, financés par la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), héritière du « 1 % logement »[4].

Les communes continuent de jouer un rôle important dans la construction, à travers les autorisations d'urbanisme et leurs éventuelles participations au financement. Toutefois, la répartition territoriale de l'offre est désormais en principe structurée par les intercommunalités, au travers notamment des programmes locaux de l'habitat (PLH). Malgré les efforts engagés, l'atteinte de l'objectif de 25 % de logement sociaux par commune fixé par la loi SRU progresse de façon différenciée et la situation demeure souvent contrastée entre communes relevant d'un même EPCI.

Dans les territoires en tension, la jouissance d'un logement social procure un avantage comparatif aux ménages. Cette situation se traduit par la baisse continue du taux moyen de rotation de locataires du parc social, tombé en moyenne à 7 % en 2024 alors qu'il atteignait encore 12,5 % en 1999. Ces taux sont différenciés

4. Créé en 1953 et originellement fixé à 1 % de la masse salariale des employeurs, ce taux est depuis 1992 fixé à 0,45 % de la masse salariale des entreprises de plus de 50 salariés.

selon les territoires et sont plus faibles encore dans les zones tendues, où la difficulté de sortie du parc est accrue et l'avantage relatif d'un logement social de ce fait plus élevé. En 2024, ce taux de rotation n'était que de 5,1 % à Paris et de 5,5 % pour l'ensemble de l'Île-de- France, ce qui signifie une remise en location des logements tous les vingt ans en moyenne. Il est encore plus faible pour les loyers les plus bas des logements sociaux (PLAI).

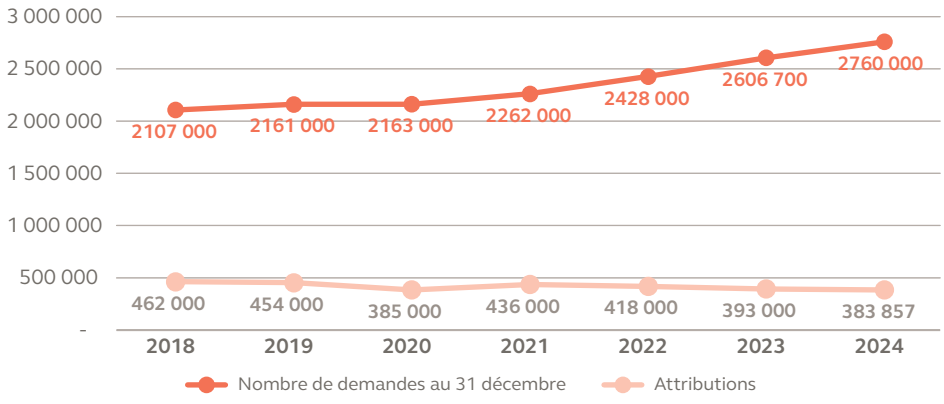
La Cour recommandait déjà dans son rapport de 2017[5] d'inciter les bailleurs HLM à améliorer la rotation de leur parc, en mutualisant une partie de leurs ressources en logements disponibles. Elle préconisait également de faire du supplément de loyer un instrument de mobilité en abaissant son seuil de déclenchement.

B. Une demande croissante, des publics mal connus

Si elle permet d'appréhender quelques tendances de fond, la connaissance de la demande à partir du système national d'enregistrement (SNE) repose sur les déclarations des demandeurs. Or, la fiabilité et l'actualisation de ces données se révèlent insuffisantes et le caractère éphémère d'une part significative des demandes rend leur dénombrement fragile et son analyse moins solide.

À la fin de 2024, ce SNE recensait près de 2,8 millions de demandes, soit près d'un million de plus qu'en 2015, avec une progression moyenne de 4,3 % par an.

GRAPHIQUE N° 1 | Évolution de l'offre et de la demande de logements sociaux



Source : données SNE

Toutefois, près d'un tiers de ces demandes, soit 900 000, émanaient de ménages disposant déjà d'un logement social, qui cherchaient un logement mieux adapté à la composition de leur foyer, à leurs moyens ou aux critères de priorité qui leur correspondaient. Ces demandes, qui peuvent comporter des souhaits de

5. Cour des comptes, *Le logement social face au défi de l'accès des publics modestes et défavoisés*, février 2017.

localisation précise ou de confort, entrent de fait en concurrence avec celles des primo-demandeurs. Hors mutation[6], la demande des ménages s'élevait donc à près de 1,9 million.

1. Des demandeurs plus pauvres, plus jeunes et des ménages plus petits

La demande de logements sociaux émane pour une part croissante de ménages paupérisés ou précaires et de jeunes actifs. Sa concentration dans le milieu urbain dense traduit une recherche de proximité avec l'emploi, mais aussi avec les services publics et les transports.

Les disparités régionales en matière de tension sur le logement social sont importantes : les régions Île-de-France, Provence-Alpes-Côte-d'Azur et la Corse connaissent la tension la plus élevée, avec une seule attribution ou moins pour dix demandes, alors qu'en Bourgogne-Franche-Comté (une pour trois), en Grand-Est et en Centre-Val de Loire (une pour quatre), le déséquilibre est moins marqué. Toutes les régions de France et toutes les zones connaissent néanmoins une offre inférieure à la demande.

Les ménages sans solution de logement stable[7], qui ne représentent que 2 % de la population, étaient à l'origine de 41 % des demandes déposées en 2024.

Sur la base des déclarations accompagnant les demandes (hors mutations de logements), le revenu mensuel moyen des ménages était de 1 782 € fin 2024. Plus de 60 % de ces demandes présentaient un revenu mensuel par unité de consommation inférieur à 1 500 €.

L'âge moyen des primo-demandeurs a légèrement baissé, passant de 40 ans en 2019 à 39,7 ans en 2024, quand celui de la population française progressait, dans le même temps, de 41,7 ans à 42,5 ans. Le nombre de demandes des moins de 40 ans représentait, fin 2024, 55 % des dossiers.

Enfin la demande émanant de personnes isolées et de familles monoparentales est prépondérante et progresse : fin 2024, ces deux catégories représentaient 80 % des nouvelles demandes de l'année, hors mutations. En contrepoint, les couples ayant au moins une personne à charge ne représentaient plus que 9,5 % des nouvelles demandes.

2. Des priorités multiples

Les deux tiers des demandes remplissent au moins un des 14 critères de priorité définis par l'article L 441-1 du code de la construction et de l'habitat (CCH), proportion qui s'élève à 74 % pour les demandes hors mutations. Les priorités les plus souvent invoquées sont l'hébergement par des tiers (28 %), les situations de handicap (13 %), la suroccupation avec au moins un mineur (10 %), les personnes en centre d'hébergement ou en logement de transition (10 %).

6. Les demandes de mutation émanent de ménages qui vivent déjà dans un logement social et souhaitent en changer.
7. Il s'agit des ménages relevant de situations différentes : hébergement temporaire, sans hébergement, habitat accompagné, habitat précaire, locataires étudiants, logement de fonction.

Comme pour les autres informations renseignées, la production de justificatifs à l'appui de l'invocation de ces priorités n'est pas requise.

Enfin, à l'exception du droit au logement opposable (DALO)[8], ces priorités, dont certaines ne concernent qu'un effectif restreint, ne sont l'objet d'aucune hiérarchisation dans le CCH. Les collectivités locales peuvent en revanche prévoir de privilégier certaines d'entre elles.

La concentration des lieux de résidence recherchés est une autre caractéristique de la demande : fin 2 024, les demandes portaient sur 18 420 communes, dont 1 000 concentraient près de 80 % des demandes. 60 % des premiers souhaits se concentraient sur 358 communes seulement, dont beaucoup de communes centre, voire sur des arrondissements précis comme à Paris où 60 % des premiers souhaits exprimés visaient un arrondissement particulier.

3. Une demande renouvelée pour moitié chaque année

Fin 2024, le nombre de demandes actives était de 2,76 millions, en augmentation de 154 000 sur un an, dont la moitié de nouvelles demandes déposées en 2024.

Entre attributions (380 000) et non renouvellements ou abandons (830 000), près de la moitié des demandes de logement se renouvelle chaque année. Les motifs des abandons ne sont pas vraiment connus : recours à d'autres solutions de logement, demandes initiales insuffisamment motivées, modification de la situation du ménage, mobilité géographique des demandeurs, découragement ou oubli de renouvellement, etc..

Enfin, les bailleurs relèvent l'existence de demandes parfois anciennes, ciblant un secteur ou un type de logement spécifique. N'ayant que peu de chances d'aboutir, ces demandes légitimes mais « conservatoires » pèsent sur le stock de demandes.

Une analyse détaillée de la structure des demandes et des motifs de non-renouvellement pourrait permettre de mieux appréhender les attentes des ménages et de mieux traiter la demande de logement social.

C. Un dépôt de demande facilité, dont le traitement et le suivi doivent encore progresser

1. Une large éligibilité

La possibilité de demander un logement social repose sur un ensemble limité de conditions, que nombre de ménages sont en mesure de satisfaire : respecter le plafonds de ressources, produire son dernier avis d'imposition et disposer de la copie d'une pièce d'identité et d'une adresse postale valide.

8. Le DALO (droit au logement opposable) est un dispositif qui permet à toute personne sans logement ou mal logée de faire valoir son droit à un hébergement ou un logement décent. Instauré en 2007, il offre une procédure de recours pour obtenir une solution adaptée, sous conditions de ressources et de situation.

L'éligibilité de l'accès au logement social est encadrée par des critères fondés sur des plafonds de revenus variant selon la localisation et le type de logement souhaités, ainsi qu'en fonction de la composition du foyer et de la situation familiale. En 2024, 72 % des ménages résidents en France entrent dans ces critères mais la moitié des ménages éligibles sont propriétaires de leur logement. Par ailleurs, seuls 3 % des ménages éligibles formulent annuellement une demande.

2. Une demande simple à formuler

L'information sur les modalités de demande d'un logement social est facilement accessible, notamment sur le portail du SNE, les sites des bailleurs ou à leurs guichets physiques. Si moins de la moitié des intercommunalités ont mis en place des plans partenariaux de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID) organisant l'information et l'accompagnement des demandeurs de logement, ces missions restent assurées par les bailleurs sociaux et les mairies. La réorganisation au niveau des EPCI et la mise en œuvre des services d'accueil et d'information des demandeurs (SAID)[9] demeure ainsi un objectif à poursuivre, permettant l'optimisation des points d'accueil et une approche territorialement élargie.

Les demandeurs de logements sociaux peuvent enregistrer leur demande en ligne, sur le portail grand public ou au travers d'un système local dans certains départements. Toutes les demandes sont centralisées dans le SNE, qui leur attribue un numéro unique. Alors que la loi prescrit depuis 2017 un numéro unique au plan national, celui-ci demeure attribué au niveau départemental[10], le groupement d'intérêt public (GIP) SNE ne prévoit la mise en œuvre du numéro unique national qu'en 2026.

Relativement aisée malgré la quantité d'informations demandée, la saisie numérique directe est largement privilégiée par les demandeurs et représente désormais la majorité des cas. La médiation par l'intermédiaire d'un des plus de 2 000 guichets disponibles sur le territoire demeure une option essentielle pour les personnes peu familières du numérique, mais aussi pour conseiller et orienter, si nécessaire, les demandeurs.

Par ailleurs, comme la Cour l'avait démontré[11], les demandes déposées à un guichet physique ont plus de chances d'aboutir à l'attribution d'un logement que celles déposées sur le portail numérique grand public. Les informations et les conseils délivrés aux guichets sur la constitution du dossier ou sur la disponibilité des logements peuvent expliquer cet écart.

9. Les SAID sont élaborés par les intercommunalités qui recensent, hiérarchisent et parfois coordonnent les guichets d'accueil, qui sont tenus par divers acteurs (bailleurs, communes etc.).
10. Sauf en Île-de-France où il est régional.
11. Cour des comptes *Le GIP du système national d'enregistrement de la demande de logement social*, juin 2024.

3. Un recueil d'informations à consolider et enrichir

Corollaire de cette facilité de dépôt, l'absence de production ou de vérification des pièces à l'appui des informations fournies n'affecte pas la validité de la demande. La simplicité du processus a en effet été privilégiée à sa fiabilité, qui aurait nécessité des exigences plus élevées. Corrélativement, celles-ci ne sont pas compensées par des contrôles de cohérence et les validations sont limitées dans le système d'information. Ces faiblesses altèrent la fiabilité de la quantification comme de la qualification de la demande de logement social.

Sur les demandes déposées en 2024, 13,6 % des dossiers n'étaient accompagnés que d'une pièce d'identité et 17,4 % ne comportaient aucun justificatif des revenus renseignés. Le dépôt d'une demande ne donnant pas droit, en tant que tel, à instruction ou examen, ces carences affectent la connaissance de la demande, limitent la possibilité de cotation et de pré-sélection et impliquent surtout un travail d'actualisation et de vérification par les bailleurs, lors de la sélection et de l'examen de la demande en vue de l'attribution d'un logement.

Ce constat, qui porte sur les données centralisées dans la base du SNE, connait cependant des différences territoriales liées au système de recueil des demandes, qui peuvent localement, suivant les départements, relever de dispositifs autonomes.

Dans un tiers (33) des départements, des systèmes locaux mis en place par les bailleurs[12] organisent la collecte des demandes et leur transfert vers le SNE. Ils procèdent lors du dépôt de la demande à un contrôle des dossiers et à une validation qui leur permet de disposer d'une base mieux renseignée[13]. Préexistants au SNE, ces dispositifs ont été conçus comme de véritables outils de gestion des demandes, au-delà du seul enregistrement.

Le dossier de demande devrait être systématiquement enrichi de pièces justificatives rendues obligatoires. Il devrait permettre *a minima* de vérifier l'éligibilité du candidat, par les justificatifs de ses revenus (ce qui devrait prochainement être fait automatiquement par l'importation directe des données fiscales dans le SNE) et de la composition de la famille. Le caractère prioritaire de la demande devrait pouvoir être attesté.

4. Une absence de suivi

Après le dépôt de son dossier, le demandeur pense légitimement que la procédure va conduire à un examen de son dossier, à une information régulière et à une prise de « rang » dans le mécanisme d'attribution. Cette attente, que les règles définies par le CCH confortent partiellement, ne se traduit pourtant pas dans les faits.

L'information générale des demandeurs sur le degré de tension ou les délais d'attente moyens est insuffisante pour leur permettre d'appréhender les perspectives

12. Désignés comme « systèmes particuliers de traitement automatisé » ou SPTA.
13. Ce renforcement du niveau d'information, utile à la gestion de la demande, conduit parfois les SPTA à solliciter des informations au-delà de ce que prévoit le CCH.

réelles de leurs demandes. Celles-ci nécessiteraient un premier examen ou une validation lors du dépôt, qui ne sont pas systématiquement effectués. L'information individualisée est ainsi mise en œuvre de façon inégale, en fonction du degré d'accompagnement associé à la demande. La connaissance de la cotation de la demande, lorsqu'elle existe, peut entretenir l'espoir d'un positionnement favorable, alors que celle-ci est en réalité peu exploitée dans les processus de présélection comme d'attribution.

Plus généralement, le demandeur peut penser que sa démarche lui assigne un rang d'éligibilité, ce qui n'est pas le cas. L'échéance annuelle de renouvellement peut constituer le seul évènement attestant de la vie du dossier.

II. Des procédures d'attribution insuffisamment transparentes pour les ménages

Malgré les avancées d'un système national d'enregistrement des demandes, les démarches d'attribution des logement sociaux restent extrêmenent complexes et prennent, pour les ménages, des formes différentes selon le territoire où ils déposent leur dossier, l'institution à laquelle ils s'adressent, leur statut économique ou les difficultés particulières qu'ils peuvent invoquer.

Les mécanismes de sélection des dossiers sont en premier lieu complexes du fait d'un dispositif qui combine de multiples acteurs institutionnels intervenant chacun selon une logique différente et débouche sur des décisions d'attribution prises de manière opaque et peu participative pour les ménages (A). Les principes généraux qui président à la désignation des ménages bénéficiaires sont également peu lisibles en ce qu'ils cherchent à combiner des objectifs différents et parfois contradictoires : enjeux d'équité, reconnaissance de situations particulières prioritaires, soutenabilité économique et effort de mixité sociale dans les quartiers (B).

A. Des mécanismes d'attribution complexes et disparates

1. Un processus de sélection qui diffère selon le réservataire

Les bailleurs sociaux pilotent le processus d'attribution en lien avec les organismes réservataires, c'est-à-dire les institutions qui ont contribué au financement des logements et disposent de droits pour y loger des ménages.

Les réservataires de logements sociaux et le passage à la « gestion en flux »

Le système français prévoit la réservation de contingents de logements à différents acteurs, leur donnant la possibilité de sélectionner les demandeurs qui seront présentés dans les commissions d'attribution organisées par les bailleurs sociaux. Les principaux réservataires sont le préfet, qui dispose de 25 % des droits d'attributions pour le logement des personnes reconnues prioritaires au titre du DALO et des autres critères de priorité, et de 5 % pour les fonctionnaires de l'État ; le groupe Action logement Service, qui dispose d'environ un million de logements ; les collectivités locales, auxquelles des contingents de réservation sont attribués en contrepartie de financements ou de garanties d'emprunt accordés aux bailleurs. Environ la moitié des logements (47 % en 2024) sont hors contingent des réservataires et restent à la disposition des bailleurs.

La répartition des logements entre les réservataires a profondément évolué ces dernières années avec le passage de la « gestion en stock » à la « gestion en flux ». Alors que précédemment, chaque réservataire disposait de logements identifiés dans le parc (leur stock), le bailleur oriente désormais au fil de l'eau vers chaque réservataire une part proportionnelle à leurs droits de réservation des logements à attribuer. Cette réforme, instaurée par la loi Élan du 3 novembre 2018, a demandé un travail complexe de recensement des logements, de mise à jour des conventions de réservations et des systèmes informatiques, qui a conduit à en reporter l'échéance, de fin 2021 à fin 2023. Aujourd'hui encore, sa mise en œuvre n'est pas totalement achevée[14], mais le ministère chargé du logement estime qu'elle devrait aboutir en 2025. Elle permet de fluidifier la gestion des réservations et d'ajuster les logements proposés aux besoins des publics des différents réservataires. Elle renforce le rôle des bailleurs qui gèrent l'affectation des logements aux réservataires.

Quand un logement doit être loué, le bailleur doit en premier lieu choisir s'il désigne lui-même le ménage ou s'il oriente le logement vers un réservataire. Celui-ci (ou le bailleur lui-même) va sélectionner trois demandeurs, sans forcément les en informer, dont les demandes correspondent globalement au loyer et aux caractéristiques générales du logement. Le bailleur procède ensuite à l'instruction de ces dossiers, avant de les présenter en CALEOL (commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements, composée de représentants du bailleur, du préfet, du maire et du président de l'EPCI concernés). La CALEOL décide de l'attribution ou non à l'un des trois ménages présentés. Le processus de sélection des ménages varie grandement selon le type de réservataire.

14. En janvier 2025, 97 % des conventions du contingent préfectoral étaient adoptées, 65 % pour les collectivités et 49 % pour Action Logement.

Pour la gestion des publics les plus en difficulté, l'État utilise un système d'information interfacé avec le SNE, dénommé *Syplo,* qui centralise les demandeurs identifiés par les différents services ou associations concernés (SIAO[15], services sociaux, agences régionales de santé, etc.). Une cotation évalue le degré de priorité des demandeurs labellisés. Les demandeurs reconnus au titre du DALO[16] sont prioritaires par rapport aux autres catégories de priorités. Il est fréquent que le préfet délègue la gestion de son contingent au bailleur social, qui sera alors chargé de la sélection des personnes prioritaires. 75 500 attributions à des demandeurs labellisés *Syplo* ont été effectuées en 2024, parmi lesquelles 23 500 relevant du statut prioritaire DALO.

Action Logement Services (ALS), gestionnaire de la PEEC, participe par des prêts et des subventions au financement de logements sociaux et bénéficie en contrepartie de droits de réservation. Il sélectionne les ménages au moyen d'une plateforme en ligne dénommée *AL'In*, sur laquelle les demandeurs visualisent les logements disponibles correspondant à leur situation et se positionnent librement. Un *scoring* départage les ménages et les trois mieux classés sont désignés pour être présentés en CALEOL par le bailleur. En 2024, ALS indique avoir attribué 85 000 logements sociaux.

Les collectivités appliquent des modalités de sélection variées. Leur contingent annuel va de quelques logements à attribuer à 10 000 logements pour la ville de Paris. Les communes, dont les réservations représentent la part la plus importante parmi les collectivités, sont le plus souvent sensibles à ce que les logements sociaux profitent en premier lieu à leurs habitants. Les départements qui bénéficient de contingents les utilisent fréquemment au bénéfice des usagers de leurs services sociaux, par exemple les sortants de l'aide sociale à l'enfance (ASE). La ville de Paris a mis en place un processus structuré et anonymisé pour sélectionner les trois demandes qui seront examinées par la CALEOL.

S'agissant des bailleurs, les pratiques et les critères de sélection diffèrent largement d'un organisme à l'autre. En règle générale, ceux-ci choisissent les demandeurs à présenter en CALEOL en appliquant des filtres par critères sur la base des dossiers reçus. Cette sélection préalable est déterminante dans le processus d'attribution ; en zone tendue, la base peut contenir plusieurs dizaines de demandes correspondant au logement à louer, dont trois seulement seront sélectionnées. La désignation des ménages n'est cependant pas encadrée par les textes. Les bailleurs doivent élaborer des chartes d'attribution rendues publiques mais celles-ci ne comprennent pour la plupart que des orientations générales.

Peu de bailleurs ont mis en place des règles précises et formalisées et leur contrôle interne est souvent peu développé sur ce point. Certains ont mis en œuvre de longue date, avant même que la cotation soit introduite par les textes, un *scoring*

15. Les SIAO (systèmes intégrés d'accueil et d'orientation) sont chargés de coordonner les différents acteurs du logement et de l'hébergement d'urgence.
16. Depuis la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable l'État peut se voir imposer des astreintes financières s'il n'assure pas lui-même le logement des ménages reconnus prioritaires au titre du DALO.

qu'ils appliquent strictement et un contrôle interne élaboré. *A contrario*, d'autres effectuent la sélection des ménages de manière discrétionnaire. La majorité des organismes rencontrés dans le cadre de cette enquête mettent en œuvre des processus internes de sélection qui ne permettent de garantir ni le respect de l'égalité de traitement entre les ménages ni la transparence vis-à-vis du demandeur et n'offrent que peu de protections contre le risque de fraude. Il est à noter que contrairement aux refus prononcés en CALEOL, la non-sélection d'un candidat n'est pas une décision sur le plan juridique et n'est donc pas susceptible de recours.

Les demandes sélectionnées font ensuite l'objet d'un complément d'instruction par le bailleur, afin de vérifier les pièces justificatives, de collecter les documents non fournis et de prendre en compte les modifications de la situation du demandeur. Certains bailleurs organisent des entretiens avec les demandeurs afin de mieux connaître leur situation et leurs besoins et leur font visiter le logement proposé, sans que cette pratique ne soit générale.

2. Les CALEOL : un rôle de portée limitée

La décision d'attribution du logement est formellement prise par la CALEOL. Les réunions de ces commissions, qui peuvent être hebdomadaires dans les organismes connaissant une activité importante, peinent souvent à réunir le quorum de leurs membres. De ce fait, elles peuvent être réunies en visioconférence, voire sous forme dématérialisée « non concomitante », chaque membre se connectant à son tour et votant sur les attributions proposées. Cette dernière formule compromet fortement leur caractère collégial et contribue à en faire des chambres d'enregistrement plutôt que des instances de décision.

Les CALEOL doivent en principe examiner trois demandes pour chaque logement à attribuer, à l'exception des ménages reconnus DALO ou en cas d'insuffisance de candidats. Cette règle n'est pas toujours respectée : les organismes rencontrés dans le cadre de l'enquête présentaient moins de 2,4 dossiers par logement en moyenne.

Alors même que les demandeurs ont souvent attendu longtemps avant d'obtenir un logement, ils sont nombreux, après l'attribution, à refuser celui qui leur est proposé. L'ANCOLS[17] a estimé en 2020 que la part des refus atteignait jusqu'à 53 % après une première proposition de logement. Le taux de refus des logements attribués sur les régions Pays de la Loire et Bretagne varie entre 17 % et 43 % selon le département[18].

Une part de ces refus sont abusifs et relèvent d'exigences excessives des demandeurs. Cependant, les bailleurs, qui rencontrent les ménages et tiennent compte de leurs attentes en leur proposant par exemple une visite des logements avant le passage en CALEOL, affichent des taux de refus bien moindres. De même,

17. L'ANCOLS, Agence nationale de contrôle des organismes de logement social, est un établissement public d'État chargé de contrôler et d'évaluer les bailleurs, et de mener des études sur le secteur.
18. À défaut de statistiques nationales sur les refus, le Creha Ouest, organisme de gestion de la demande (SPTA) contrôlé dans le cadre de cette enquête, a fourni ces données.

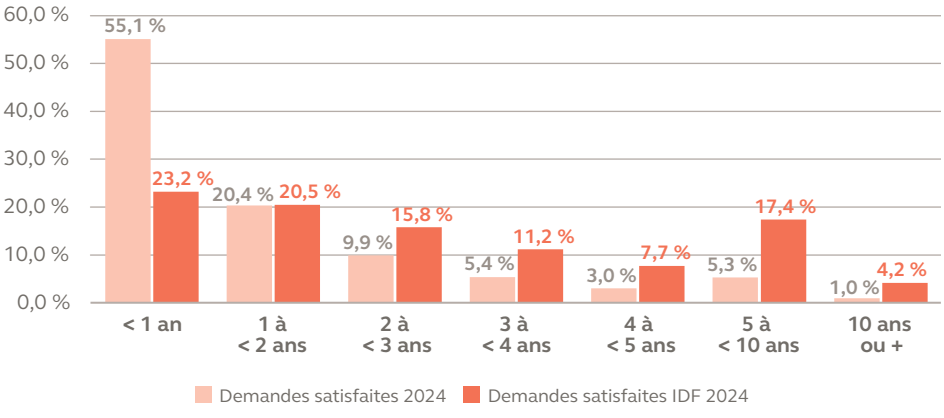
les plateformes de « logement choisi », sur le modèle – évoqué *supra* - de celle d'Action Logement, bien qu'encore peu développées en dehors de ce réservataire, qui permettent aux usagers de se positionner eux-mêmes sur des logements, font diminuer considérablement le nombre de refus et améliorent la satisfaction globale des usagers.

Le taux élevé des refus dénote une inefficience du système d'attribution, coûteuse en temps de travail, accroissant la durée de vacance des logements concernés, et engendrant l'insatisfaction du public. Ce constat rend nécessaire une meilleure prise en considération des attentes des demandeurs dans les différentes étapes du processus d'attribution. À cet égard, les modalités de traitement des demandes et des attributions qualifiées de « logement choisi » et l'ensemble des pratiques conduisant les demandeurs à jouer un rôle plus actif, telles que des visites organisées ou des rendez-vous réguliers, peuvent améliorer l'efficacité du système.

3. Une prise en compte variable de l'ancienneté de la demande

La durée moyenne d'obtention d'un logement en 2024 sur l'ensemble du territoire était de 19 mois, mais elle est naturellement plus importante dans les zones tendues, pour atteindre le double en Île-de-France, soit 39,5 mois. Cette durée varie fortement d'un demandeur à l'autre : sur la France entière, un peu plus de la moitié (55,1 %) des demandes sont satisfaites en moins d'un an mais près de 14 % d'entre elles doivent attendre plus de quatre ans (respectivement 23,2 % et 29,3 % en Île-de-France).

GRAPHIQUE N° 2 | Ancienneté des demandes satisfaites en 2024



Source : Cour des Comptes, d'après données infocentre SNE

Au sein d'une même région ou dans le parc d'un même bailleur, la durée d'attente pour obtenir un logement est également variable. Cela peut tenir à la situation du demandeur ou à la rareté du logement qu'il recherche, mais également au fait que l'ancienneté n'est pas prise en compte de manière systématique, faute de texte qui l'impose. Certains bailleurs en font un critère prépondérant dans la cotation,

d'autres en tiennent compte pour départager deux dossiers équivalents, d'autres enfin privilégient les demandes les plus récentes, réputées plus à jour et plus faciles à instruire. C'est en effet parmi les demandes récentes que se trouvent le plus facilement les « bons dossiers » de demandeurs solvables et en situation stable, pour lesquels une certaine concurrence peut même exister entre les bailleurs.

Cette prise en compte variable de l'ancienneté des demandes n'est pas connue des demandeurs de logement, qui pensent, par le dépôt de leur demande, avoir pris rang dans une file d'attente.

B. Des principes d'attribution peu clairs et parfois contradictoires

1. Des priorités nombreuses et d'une faible efficacité

L'article L. 441-1 du CCH définit une liste de publics prioritaires. Elle concerne en premier lieu les personnes reconnues prioritaires dans le cadre du DALO et, en second lieu, celles relevant de 13 catégories, comprenant notamment plusieurs cas liés à la situation du logement occupé par le demandeur, au handicap ou aux violences conjugales et aux agressions sexuelles subies par ce dernier.

Localement, ces priorités sont déclinées dans des documents cadres qui doivent définir la politique locale d'attribution. Il s'agit, à l'échelle départementale, des PDALHPD[19], consacrés au logement et à l'hébergement des publics défavorisés, et à l'échelle intercommunale des conventions intercommunales d'attribution (CIA), élaborées par les conférences intercommunales du logement (CIL). Les CIA n'ont cependant été adoptées que dans un peu moins de la moitié (192) des EPCI concernés.

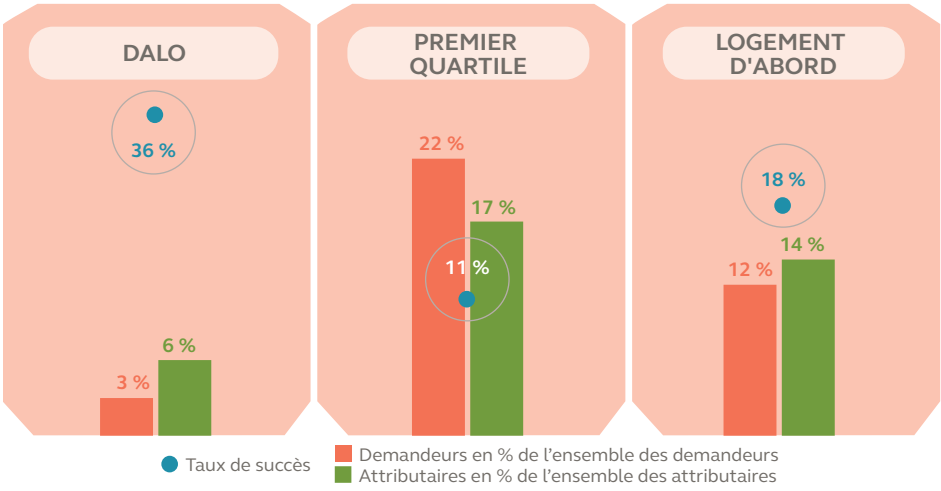
Les CIA ont vocation à définir les politiques d'attribution à l'échelle intercommunale. Elles doivent s'appuyer sur un diagnostic préalable et partagé et comprendre des engagements chiffrés répartis par acteurs, en termes d'attribution aux publics prioritaires, aux relogements ANRU[20] et aux ménages du premier quartile de revenu des demandeurs. En pratique, le contenu de ces CIA est de portée variable. Alors que certaines sont en effet dotées d'objectifs précis, d'autres se bornent à rappeler des objectifs généraux. La portée de ces documents est encore à confirmer.

L'efficacité du système de priorités est peu mesurée, en dehors du suivi des ménages reconnus prioritaires au titre du DALO. La population des demandeurs prioritaires ne fait pas l'objet d'un dénombrement harmonisé : selon le SNE, à partir de données déclaratives issues des demandes, 1,9 million de demandeurs (soit 69 %

19. Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.
20. L'ANRU, Agence nationale pour la rénovation urbaine, est un établissement public qui finance et accompagne la transformation des quartiers politique de la ville. Ces opérations de renouvellement comprennent notamment des recompositions urbaine comprenant la démolition d'immeubles, dont les habitants doivent être relogés en priorité.

d'entre eux) relèvent d'au moins une priorité. Mais seuls 111 000 d'entre eux sont labellisés par *Syplo* sur la base des demandes enregistrées à partir des signalements des services sociaux. Les données du SNE ne montrent pas que ce système de priorité fonctionne : 16 % des demandeurs présentant au moins une priorité ont été logés en 2024, contre 15 % tous demandeurs confondus. L'effet est cependant notable pour quelques catégories de publics : les ménages DALO, pour qui le taux d'attribution était de 32 % en 2024, les victimes de violences conjugales (26 %), ainsi que les ménages en situation de suroccupation avec un mineur et les personnes hébergées en établissement, qui font l'objet de priorités au titre du dispositif « le logement d'abord »[21]. Ainsi, seules les catégories de publics prioritaires particulièrement suivies et enregistrées par l'État bénéficient d'un traitement réellement priorisé de leur demande.

SCHÉMA N° 1 | Taux de succès pour les demandeurs selon les priorités



Source : USH, *Les HLM en chiffres*, 2024

Une meilleure prise en compte de l'ensemble des priorités supposerait au minimum une justification de l'éligibilité à ces catégories, une clarification de leur hiérarchisation et un suivi des attributions pour chaque catégorie de public.

2. Un dispositif de cotation peu appliqué et insatisfaisant

La loi Élan a rendu obligatoire l'élaboration à l'échelle intercommunale d'une cotation des demandes de logement, incluse dans les PPGDID intercommunaux. Sept ans après sa promulgation, et malgré un report de l'échéance de 2021 à 2023, cette cotation n'est encore établie que dans un peu moins de la moitié des intercommunalités. Conçue comme une « aide à la décision », sa prise en compte

21. Le dispositif *Logement d'abord*, introduit par la loi Élan de 2017, vise à donner la priorité à l'accès direct et durable au logement ordinaire pour les personnes sans-abri ou précaires, sans condition préalable de stabilisation.

n'est obligatoire ni pour la sélection des demandes des ménages à présenter, ni pour l'examen des dossiers en CALEOL. Les entretiens menés auprès des bailleurs sociaux indiquent que, même là où une cotation existe, elle n'est le plus souvent que peu utilisée et n'a qu'un faible impact sur l'attribution finale des logements.

Le dispositif législatif et réglementaire souffre de plusieurs carences. D'utilisation facultative et, de fait, peu utilisée, la cotation des demandes n'accomplit ni sa fonction de garantie de l'égalité de traitement entre les usagers ni celle d'outil de transparence. Pour qu'elle soit efficace, son application doit être généralisée. Les grilles de cotation, laissées à l'appréciation des EPCI - qui sont seulement tenus de prendre en compte les publics prioritaires - ne sont pas encadrées. L'État devrait ainsi fixer un référentiel définissant des catégories de critères et des barèmes à respecter, afin de garantir leur applicabilité, leur sincérité et leur comparabilité.

Par ailleurs, à l'exception des demandes de mutation, la loi impose aujourd'hui une grille unique de cotation des demandes sur le territoire de chaque EPCI. Ceci aboutit à des règles d'application difficiles à concilier : soit l'on « surcote » les publics prioritaires, qui sont les plus précaires, et ceux qui ne le sont pas n'ont que peu chance de voir aboutir leur dossier, soit c'est l'inverse. Pour résoudre cette tension, l'Union sociale pour l'habitat (USH) propose d'expérimenter dans certains territoires une cotation réservant un certain pourcentage des attributions aux publics prioritaires et un pourcentage aux autres publics éligibles.

La mise en œuvre d'une cotation généralisée et cohérente est la condition indispensable à un système d'attribution transparent et équitable et la meilleure garantie contre les soupçons de clientélisme, de discriminations, voire de fraude. Les cas avérés, rares mais fortement médiatisés, nuisent à la crédibilité de l'ensemble du processus.

3. Une prise en compte de la mixité sociale à différentes échelles

Le manque de mixité sociale dans les quartiers et les résidences à vocation sociale a de multiples facteurs, auxquels le législateur a cherché répondre avec la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000, en imposant aux communes urbaines de tendre vers 25 % de logements sociaux. Les mécanismes d'attribution au sein du parc social en constituent également un déterminant, qui peut jouer sur l'attractivité et les équilibres sociaux de certaines zones.

Une des préoccupations des bailleurs et des élus dans l'exercice des attributions est de maintenir un certain équilibre dans l'occupation du parc social. Il s'agit d'éviter de concentrer, non seulement à l'échelle du parc dans son entier, mais dans un même immeuble ou dans un même secteur, des ménages fragiles, en situation précaire ou disposant de faibles revenus. Cette exigence est d'autant plus difficile à satisfaire que les logements aux loyers les plus bas, donc les plus accessibles aux ménages pauvres, sont fréquemment regroupés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV[22]), qui pour certains souffrent d'une faible attractivité.

22. Cf. chapitre 1 de la troisième partie du présent rapport.

Cette logique peut conduire les bailleurs sociaux à privilégier les dossiers de ménages disposant d'un emploi stable et de revenus suffisants et à examiner les antécédents de troubles d'occupation ou de défauts de paiement de loyer. Ce mode de sélection des dossiers comporte toutefois des risques de dérives. De fait, si les condamnations pour discrimination sont rares, les études universitaires menées sur le sujet depuis 20 ans[23] montrent avec constance l'existence de biais de sélection dans l'accès au logement social.

Certains bailleurs ou EPCI ont développé des outils dits de « qualification du parc social » pour objectiver leur préoccupation de mixité sociale à l'échelle de leurs résidences, qui consistent à caractériser le degré de fragilité des immeubles en fonction d'indicateurs tels que le revenu de leurs occupants, le taux d'impayés ou la part de familles monoparentales qui y résident, dans le but, par le jeu des attributions, d'équilibrer l'occupation des logements.

Afin de promouvoir la mixité sociale à l'échelle des quartiers, la loi égalité et citoyenneté de 2017 a imposé que 25 % au moins des attributions de logements sociaux effectuées en dehors des QPV bénéficient à des ménages se trouvant dans le premier quartile de revenu des demandeurs. L'objectif est de permettre à ces ménages d'accéder à des quartiers plus attractifs et de limiter corrélativement leur concentration dans les QPV. À ce jour, cette mesure est cependant restée sans effet notable : la part de ces attributions n'était en 2023 que de 17 %, contre 17,5 % en 2016.

Plusieurs explications à cet échec ont été avancées : la complexité du mode de calcul, le fait que les logements hors QPV seraient trop éloignés des services ou ne seraient pas accessibles financièrement aux demandeurs les plus pauvres.

Les politiques d'attribution de logement doivent concilier des objectifs parfois contradictoires, tels que la recherche de mixité et de diversité de profil des ménages dans les quartiers, nécessaires à l'attractivité et la cohésion sociale des villes concernées, le respect de l'égalité de traitement des demandeurs, la transparence des attributions et l'accueil prioritaire des publics les plus défavorisés. À ce jour, les mécanismes d'attribution restent insuffisamment transparents et disparates selon les zones géographiques et les acteurs parties prenantes.

23. Voir par exemple Université Jean Monnet Saint -Etienne, laboratoire Triangle *Attribution de logements sociaux, politiques de peuplement et intercommunalités Quelles recompositions ?* novembre 2020.

Conclusion et recommandations

La décennie de réformes successives du système d'attribution des logements sociaux n'a conduit ni à une harmonisation territoriale des pratiques, ni à une transparence accrue, ni à une évolution notable dans la mixité ou la composition sociale des quartiers, facteur pourtant déterminant pour leur cohésion et leur attractivité.

Certes, le développement du système national d'enregistrement (SNE) a permis, d'une part, de simplifier les démarches des ménages et, d'autre part, de constituer une des principales bases de dénombrement et de connaissance de la demande de logement social. Cependant, celles-ci n'ont pas atteint une qualité suffisante pour permettre un dénombrement fiable des demandeurs, ni évaluer les politiques d'attribution, à l'échelle locale comme à l'échelle nationale. Le caractère déclaratif du dépôt de dossier, l'absence d'exigence de pièces justificatives et de toute vérification des demandes déposées en compromettent la fiabilité. La démarche d'inscription n'est qu'un enregistrement, qui ne donne à l'usager aucune garantie d'examen de son dossier ni d'obtention d'une réponse.

Le mécanisme des attributions de logements, pourtant lourd et complexe, ne permet d'assurer ni l'égalité entre les usagers ni la transparence des modalités de choix des bénéficiaires. La sélection des ménages se fait sur des critères qui ne sont pas connus, au risque de permettre des décisions discrétionnaires voire discriminatoires. De plus, la persistance de taux élevés de refus de logements attribués révèle une inefficience du processus.

Les politiques d'attribution en faveur des publics les plus défavorisés n'atteignent pas pour la plupart leurs objectifs. Si l'effort en faveur des ménages reconnus prioritaires au titre du DALO, des personnes sans domicile ou sortant d'hébergement montre une certaine efficacité, les autres priorités définies par

le CCH ne donnent pas lieux à des attributions plus rapides. L'obligation d'attribuer 25 % des logements hors quartier prioritaire de la ville aux demandeurs du premier quartile de revenu n'a pas produit non plus d'effet discernable.

La Cour formule les recommandations suivantes :

1. **rendre obligatoire la fourniture des pièces justificatives nécessaires à la qualification des demandes dès l'enregistrement de la demande (*2026, ministre du logement, Groupement d'intérêt public* Système national d'enregistrement) ;**
2. **vérifier l'intérêt du demandeur pour le logement proposé avant son attribution (*2026, ministre du logement, Union sociale pour l'habitat*) ;**
3. **faire figurer au compte-rendu de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements l'application qui a été faite de la cotation dans la désignation des candidats et l'attribution du logement (*2026, ministre du logement*).**

Réponses reçues à la date de la publication

Réponse de de la présidente de l'Union sociale pour l'habitat 186

Destinataire n'ayant pas répondu

Monsieur le ministre de la ville et du logement

Réponse de la Présidente de l'Union sociale pour l'habitat

L'Union sociale pour l'habitat a pris attentivement connaissance du chapitre de la Cour des comptes consacré aux conditions d'accès au logement social et sur l'organisation du système d'attribution. Dans un contexte où plus de 2,9 millions de ménages sont en attente d'un logement social, il est essentiel de porter une attention au parcours de ces demandeurs.

Il est indispensable de rappeler en préambule ce qui constitue aujourd'hui la principale difficulté structurelle à laquelle les demandeurs de logements et l'ensemble des acteurs du logement social sont confrontés : la pénurie historique de logements sociaux en France.

Tant que nous ne serons pas en capacité collectivement de résorber durablement ce déficit, aucune disposition de gestion ou d'ordonnancement des demandes ne pourra répondre à la crise du logement. L'empilement des critères de priorité ces dernières années en est la preuve : l'augmentation de la pression sur l'ensemble des territoires conduit chaque acteur à réaffirmer ses priorités, sans que cela n'apporte une meilleure satisfaction générale de la demande. L'amélioration des règles ou leur simplification sont nécessaires, mais elles ne sauraient se substituer à l'indispensable effort national de production d'une offre sociale adaptée aux besoins des ménages.

Les bailleurs sociaux contribuent, depuis plusieurs années, à moderniser la gestion de la demande et à renforcer l'accompagnement des ménages. Le Mouvement HLM partage pleinement l'objectif de rendre le parcours du demandeur plus lisible, plus simple et plus équitable. C'est avec ces objectifs que le comité exécutif de l'Union sociale pour l'habitat a souhaité confier une mission de réflexion sur la simplification des attributions à deux personnalités du secteur : Cécile Belard du Plantys, directrice générale de Paris Habitat et Henry Fournial du groupe Habitat en Région. Les résultats de ces travaux ont été portés à la connaissance de vos équipes.

Concernant les trois recommandations formulées par le rapport, elles mettent en avant l'enjeu prioritaire de fiabiliser les informations contenues dans la demande de logement social afin d'avoir la capacité d'en assurer un traitement équitable.

Concernant la première recommandation visant à rendre obligatoire plus de pièces justificatives lors de l'enregistrement de la demande de logement social, celle-ci vise à améliorer la fiabilité des informations communiquées par le demandeur. Nous partageons cet enjeu, mais souhaitons souligner les avancées concrètes engagées par le GIP SNE pour fiabiliser les données ressources des demandeurs *via* des accès sécurisés et automatiques aux données fiscales. En particulier, une interface sera opérationnelle début 2026 au sein du SNE permettant d'alimenter les dossiers des demandeurs avec des données sur les ressources mensuelles provenant de l'administration. Ces évolutions permettront de fiabiliser les dossiers sans alourdir les démarches pour les demandeurs.

Si une meilleure fiabilisation des données est indispensable, nous souhaitons également réaffirmer le rôle central des services d'accueil et d'information des demandeurs, notamment pour les ménages les plus fragiles ou éloignés du numérique. En complément de l'amélioration du parcours numérique, il nous parait essentiel de conforter un parcours physique de qualité, indispensable pour nombre de ménages : ces deux modalités doivent se compléter pour garantir un accès universel aux droits.

La question de l'organisation territoriale est également déterminante. Nous souhaitons réaffirmer l'attachement de la profession au rôle qui a été confié par la loi à l'échelon intercommunal, qui constitue à notre sens l'échelle pertinente pour conduire une politique de gestion de la demande et des attributions cohérentes avec les dynamiques locales d'habitat. À ce titre, les établissements publics de coopération intercommunale doivent être accompagnés et confortés dans leur mission de mise en place et d'animation, partout sur le territoire, de services d'accueil et d'information des demandeurs (SAID). Cette structuration est indispensable pour assurer l'information, l'équité de traitement et la lisibilité du système pour les ménages. Il nous parait en effet risqué de demander plus de documents aux ménages s'ils n'ont pas de garantie de pouvoir se faire accompagner lors du dépôt de leur demande.

S'agissant de la deuxième recommandation de la Cour visant à vérifier l'intérêt du demandeur pour le logement proposé avant son attribution, l'Union sociale pour l'habitat insiste sur le fait que les organismes HLM fournissent un travail considérable pour préparer les dossiers et s'assurer d'une prise de contact avec les ménages en amont de la commission d'attribution. Il convient aussi de noter que les expériences menées par plusieurs bailleurs en matière de location active, inspirées du modèle du logement choisi, donnent des résultats très encourageants : diminution du nombre de refus, amélioration de l'adéquation entre les attentes et les propositions, satisfaction accrue des ménages. Nous considérons que ces dispositifs doivent être davantage encouragés et déployés, en veillant à leur cohérence avec les politiques intercommunales d'attributions.

Concernant la troisième recommandation relative à l'application qui est faite de la cotation, nous rappelons que les intercommunalités ont la charge de mettre en œuvre les systèmes de cotation, dans le respect du cadre national.

Nous souhaitons réaffirmer que la cotation est un outil d'aide à la décision (au niveau de la désignation et de l'attribution), en particulier dans un contexte où la multiplicité des situations d'urgence et de priorité nécessite une approche fine des attributions, tenant compte à la fois du droit au logement et de la mixité sociale. Une clarification des attendus du système de cotation vis-à-vis des acteurs et des demandeurs nous paraît souhaitable, en particulier en tenant compte de la grande diversité territoriale des pratiques concernant ce dispositif.

Le Mouvement HLM continuera à prendre toute sa part pour renforcer la transparence, l'efficacité et l'équité des politiques d'attributions, tout en rappelant ce qui conditionne toute solution de nature à répondre aux véritables aspirations des demandeurs : une politique nationale volontariste de production de logements sociaux à la hauteur des besoins.
