



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE- ALPES-
CÔTE D'AZUR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

2^{eme} COFIL régional de la réforme des attributions en PACA

Visioconférence – Préfecture des Bouches-du-Rhône – 29 mars 2023

**Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
Provence-Alpes-Côte d'Azur**

**2^{ème} comité de pilotage régional du 29 mars 2023
sur la réforme des attributions des logements sociaux en PACA**

14h30 – Introduction

14h40 – Principes de la réforme et outils de communication

15h00 – Actualisation du référentiel régional

15h20 – Gestion en flux

16h20 – Conclusion

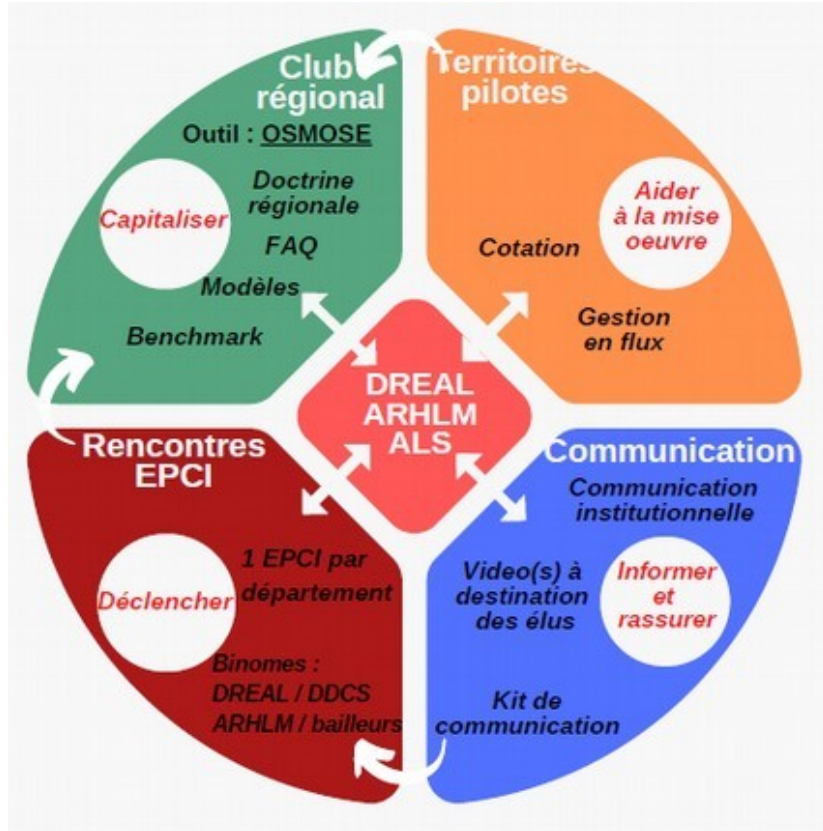
INTRODUCTION

14h30 10'	Introduction	Préfet	<ul style="list-style-type: none">• Contexte du <u>COPIL</u>• Objectifs du <u>COPIL</u>
---------------------	--------------	--------	--

PRINCIPES DE LA RÉFORME ET OUTILS DE COMMUNICATION

14h40 10'	Réforme et outils de communication	DREAL	<ul style="list-style-type: none">• Rappel des grands principes de la réforme (cotation et flux)• Diffusion <u>videos</u> sur réforme
14h50 10'	GT communication	<u>ALS</u>	<ul style="list-style-type: none">• Présentation de la démarche et des participants• Calendrier pour les livrables• Questions / Réponses

Accompagnement régional



Réalisations de 2021/2022

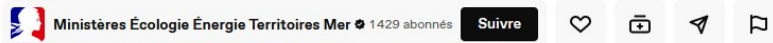
- **Structuration du réseau régional**
 - Club régional (18 réunions / +50 structures)
 - Site Osmose (> 180 participants)
 - Réunions DDETS (DREAL)
 - Réunions interbailleurs (ARHLM)
- **Productions**
 - Référentiel régional actualisé
 - 4 vidéos pour institutionnels (logement social / réforme / cotation / gestion flux : > 6500 vues)
 - Doctrine cotation (1^{er} COPIL du 6 juillet 2022)
- **Accompagnement local**
 - EPCI pilotes « cotation » et « gestion en flux »
 - Appui DDETS sur demande

Outils de communication (1/3)

<https://www.dailymotion.com/video/x8eo1ng>



Réforme des attributions de logements sociaux



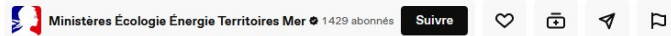
Il y a 5 mois

Outils de communication (2/3)

<https://www.dailymotion.com/video/x86p7yz>



Comprendre et réussir la réforme des attributions de logements sociaux - la réforme (vidéo 2 sur 4)



l'année dernière

Outils de communication (3/3)

Vidéos

Réforme des attributions

<https://dai.ly/x8eo1ng> (ajout 2022)

Le logement social (PACA)

<https://dai.ly/x86p7np>

La réforme (PACA)

<https://dai.ly/x86p7yz>

La cotation (PACA)

<https://dai.ly/x86p8cs>

La gestion en flux (PACA)

<https://dai.ly/x86p8lh>

Documentation

Livret « L'attribution des logements locatifs sociaux. Objectifs, enjeux, acteurs et outils »

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/attribution_des_logements_sociaux.pdf

Fiche « La cotation des demandes de logement social »

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/fiche_cotation_des_demandes_de_logement_social.pdf

Fiche « La gestion en flux des droits de réservation des logements sociaux »

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/fiche_politique_attribution_logements_locatifs_sociaux_gestion_flux_droits_reservation_logements_sociaux.pdf

Fiche « La gouvernance intercommunale » (ajout 2022)

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/fiche_politique_attribution_logements_locatifs_sociaux_gouvernance_intercommunale.pdf

Fiche « Les missions des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (Caleol) » (ajout 2022)

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/fiche_politique_attribution_logements_locatifs_sociaux_mission_commission_attribution_logements_examen_occupation_logements_caleol.pdf

Cahier repères n°108 de l'USH (ajout 2023)

<https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/habitants-politiques-sociales/mettre-en-oeuvre-la-gestion-en-flux-des>

Référentiel PACA (actualisation en cours)

<https://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/referentiel-paca-pour-la-mise-en-oeuvre-des-a13829.html>

Sites internet et intranet

Ministère (internet): <https://www.ecologie.gouv.fr/attributions-logements-sociaux>

Ministère (extranet): <http://extranet.reformedesattributions.logement.gouv.fr> (Id : reformedesattributions et MDP : extr@net)

DREAL : <https://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/reforme-des-attributions-des-logements-locatifs-r2900.html>

+ Site OSMOSE « club régional de la réforme en PACA » (accès à demander à la DREAL)

Groupe de Travail COMMUNICATION

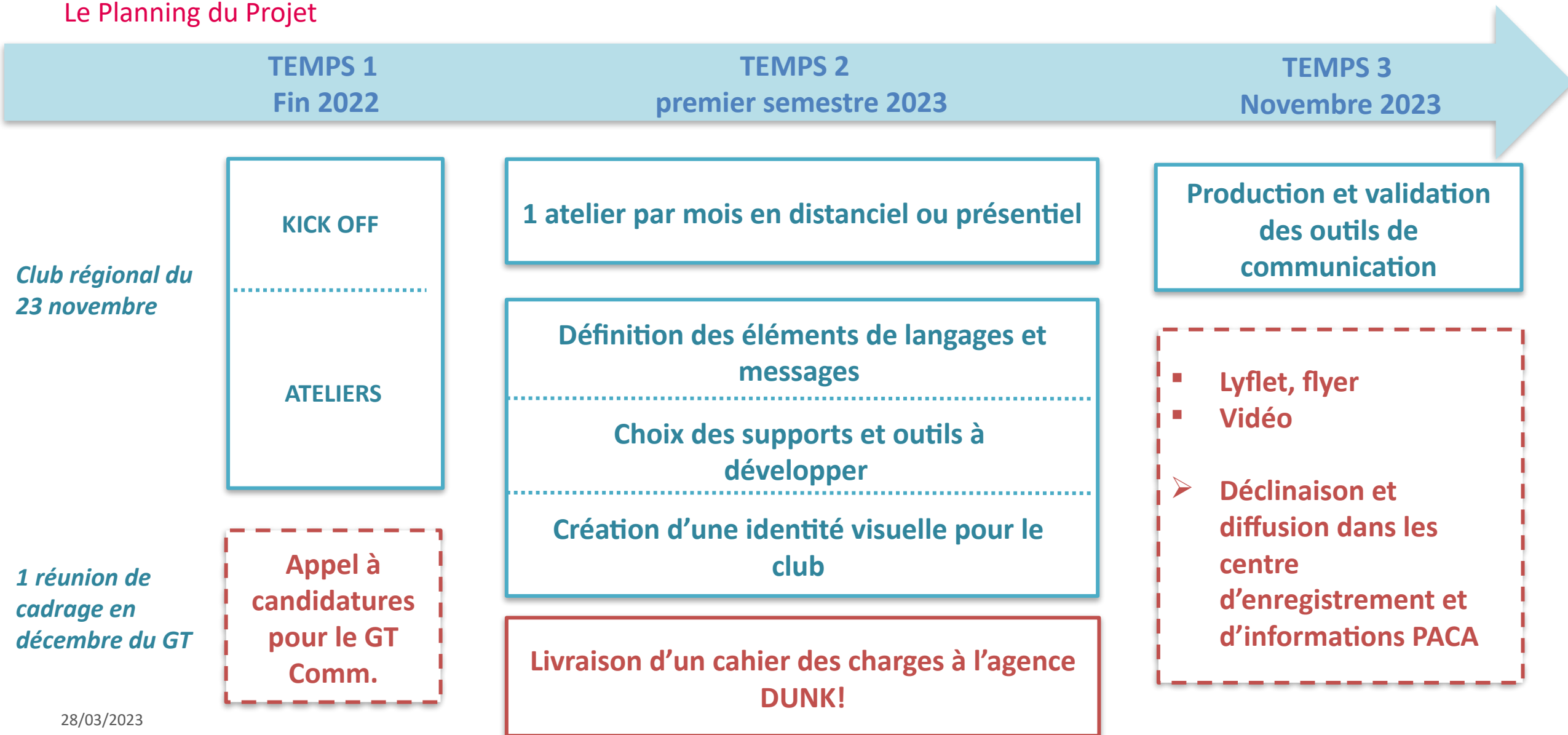


Les Missions et objectifs du Groupe de Travail

- ◆ Définir un storytelling, des éléments de langage et une charte graphique régionale pour une communication claire et percutante qui accompagnera les changements de la réforme des attributions.
- ◆ Créer une identité visuelle et de communication applicable à tous les acteurs du logement social (CCAS, Bailleur, ALS, état ...) afin d'harmoniser les pratiques.
- ◆ Coconstruire avec le groupe un cahier des charges pour l'agence de communication.
- ◆ Produire des supports pédagogique autant pour les demandeurs du logement social que pour les chargés de relation clientèle présent dans les centres d'enregistrement et d'information sur la demande: Vidéo / plaquette /Flyer

Plan d'action GT Communication

Le Planning du Projet



En synthèse

- ◆ Une diversité des contributeurs : DDETS, EPCI, Bailleurs, ALS sur les ateliers.
- ◆ Phase d'acculturation de l'agence de communication DUNK! Afin de vulgariser
- ◆ 3^{ème} atelier à venir courant Avril – restitution des 1ers éléments créatifs sur atelier 5 & 6 courant mai/juin.
- ◆ Validation et diffusion des supports sur le 3^{ème} trimestre et mise à disposition en octobre 2023 à l'ensemble de la région.

ACTUALISATION DU RÉFÉRENTIEL RÉGIONAL

15h00 10'	Présentation de l'actualisation 2023	DREAL et <u>KPMG</u>	<ul style="list-style-type: none">• Présentation de la démarche annuelle d'actualisation• Orientations pour l'actualisation 2023 (cotation et flux)
15h10 10'	Questions / Réponses et validation	<u>COPI</u> L	<ul style="list-style-type: none">• Questions / Réponses• Validation



Mission d'appui à la mise en œuvre de la réforme de la demande et des attributions de logements sociaux en Provence-Alpes-Côte d'Azur

29 mars 2023

COPIL régional

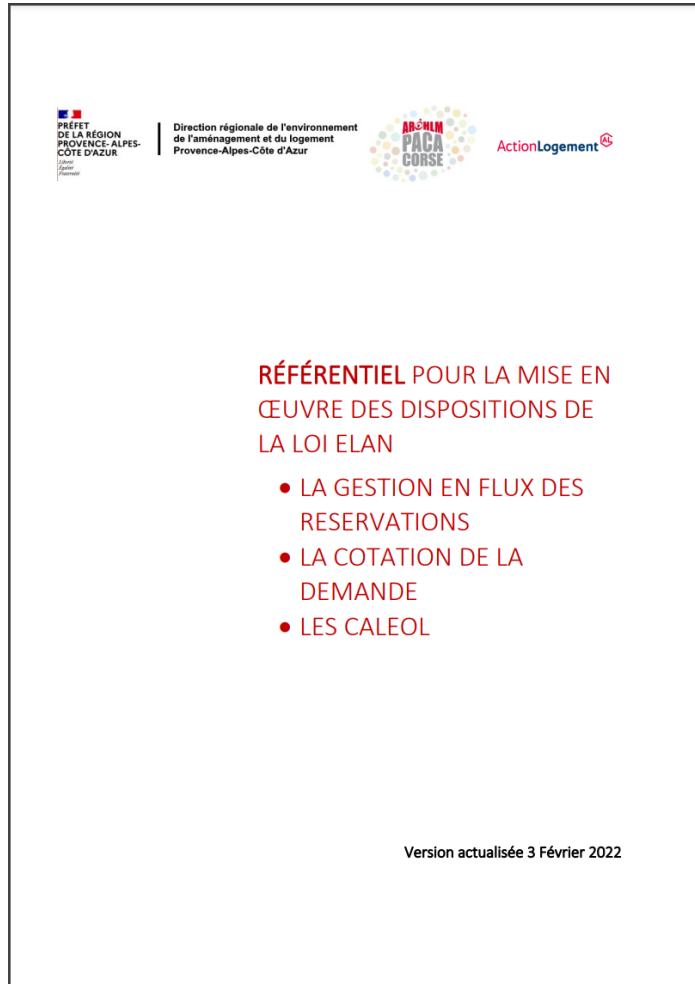


Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DREAL
PROVENCE-ALPES
CÔTE D'AZUR

Le référentiel régional



- Un **référentiel régional** établi au mois de février 2022, portant sur les **principaux chantiers liés à la réforme des attributions** : gestion en flux, cotation de la demande, CALEOL
- Un référentiel **co-porté par la DREAL PACA, l'AR HLM PACA Corse et Action Logement**
- Une mise en évidence des **principes partagés** entre les partenaires, des **points d'approfondissement** à venir
- Un **document ressource** pour les acteurs (services de l'Etat, bailleurs, EPCI, réservataires...)

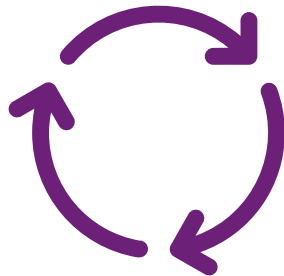
Les enjeux de l'actualisation

COTATION DE LA DEMANDE



- Intégrer formellement les **avancées présentées dans le cadre du COPIL du 6 juillet 2022**
- Approfondir le référentiel sur la **manière dont déployer la cotation dans les circuits d'attribution** (Quand regarder les scores ? Quels usages en faire ?)

GESTION EN FLUX



- Proposer des **principes partagés** portant sur l'approche régionale de la Gestion en flux et présenter des outils communs
- **Préciser le cadre réglementaire** et de mise en œuvre de la gestion en flux au regard des dernières parutions
- **Valoriser des bonnes pratiques**, notamment en capitalisation sur le travail des **territoires pilotes**

L'actualisation : La cotation de la demande



OBJECTIF DE L'ACTUALISATION : SOULIGNER L'IMPORTANCE DU LIEN ENTRE INFORMATION DU DEMANDEUR, QUALITÉ DES DOSSIERS ET APPRÉCIATION DU BESOIN / DU NIVEAU DE PRIORISATION DES DEMANDES



CONTENU DE L'ACTUALISATION

- Une clarification de la présentation : regroupement des éléments relatifs à la fiabilité des informations du CERFA et du SNE et de ceux portant sur l'information des demandeurs
- Préciser les bonnes pratiques en matière de **recueil des pièces administratives** (notamment les enjeux de recueil de **pièces « pérennes »**)

L'actualisation : La cotation de la demande



OBJECTIF DE L'ACTUALISATION : CLARIFIER LA MANIÈRE DONT MOBILISER LA COTATION DE LA DEMANDE DANS LES CIRCUITS D'ATTRIBUTION



CONTENU DE L'ACTUALISATION

- Rappel de l'enjeu de prise en compte de la cotation à **chaque étape de l'instruction** de la demande (sélection des dossiers, passage en CAL...)
 - NB. Une « prise en compte » qui n'a pas de caractère obligatoire, la cotation reste un **outil d'aide à la décision**
- Rappel du **caractère partenarial de la cotation** – la cotation s'applique à l'ensemble des réservataires, pas exclusivement à l'EPCI
- Précisions sur la **prise en compte de la cotation pour les situations particulières** (ex : **situation d'urgence**), et de l'articulation entre cotation et attributions en direction des « **travailleurs essentiels** »
- Précisions sur l'enjeu d'articulation entre cotation de la demande et **qualification de l'offre de logements sociaux**

L'actualisation : La gestion en flux



OBJECTIF DE L'ACTUALISATION : FIXER DES PRINCIPES PARTENARIAUX POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA GESTION EN FLUX



CONTENU DE L'ACTUALISATION

- Précisions sur le caractère **expérimentale de l'année 2024** pour les partenaires dans la mise en œuvre de la réforme : une mise en œuvre dès le 24 novembre 2023, mais un **outillage progressif** et une logique de **responsabilité** et de **bienveillance** entre les partenaires sur l'année 2024
- Une approche soucieuse – dans le respect de la nouvelle législation – de **maintien de ce qui fonctionne dans le cadre de la gestion en stock**

L'actualisation : La gestion en flux



OBJECTIF DE L'ACTUALISATION : RAPPELER LE ROLE DES OUTILS EXISTANTS ET POSER DE NOUVEAUX OUTILS COMMUNS



CONTENU DE L'ACTUALISATION

- Rappeler le **rôle central des états des lieux**, et de l'intérêt pour les EPCI de disposer d'informations qui puissent être comparées et consolidées
 - NB. Un avancement important sur la région de la réalisation et de la transmission aux réservataires des états des lieux
- Présenter la définition régionale et le mode de calcul proposés par les bailleurs et l'AR HLM pour le **taux de rotation**
- Préciser les éléments de cadrage réglementaire sur le **calcul de l'assiette** : logements décomptés de la base de calcul, logements décomptés du flux (dont ceux pouvant être décomptés sous réserve d'autorisation du Préfet)
- Proposer un modèle de « **fiche navette** » portant sur les informations apportées par le bailleurs au réservataire lors du congé du logement
- Présenter le cadre réglementaire et les **bonnes pratiques en matière de concertation** sur les droits de réservation pour les programmes neufs

Questions / Réponses et Validation



GESTION EN FLUX

15h20 20'	Retour d'expérience des <u>EPCI</u> pilotes	<u>DREAL</u> , <u>MTPM</u> et <u>CASA</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Retour d'expérience du 1^{er} <u>EPCI</u> pilote • Retour d'expérience du 2^d <u>EPCI</u> pilote
15h40 10'	Orientations des bailleurs	<u>ARHIm</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Présentation des orientations bailleurs • Calendrier prévisionnel
15h50 10'	Synthèse des points restant à arbitrer	DREAL	<ul style="list-style-type: none"> • Présentation du périmètre envisagé pour le cadrage régional • Présentation des points ne faisant pas / plus débat • Présentation des points restant à arbitrer et des orientations envisagées
16h00 20'	Questions / Réponses et validation d'un cadre régional	<u>COFIL</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Validation



GESTION EN FLUX

2023 : déploiement de la gestion en flux



PRÉFET
DU VAR

*Liberté
Égalité
Fraternité*

28 février 2023

I. MTPM, site pilote pour mieux appréhender les enjeux de la GEF

Complexité de la réforme => nécessité de maîtriser les craintes :

- aucun réservataire ne souhaite être lésé...
 - ... sur le volume de logements
 - ... sur la qualité des logements (typologie, financement, ancienneté, adaptation handicap, localisation...)
- Comment désigner les meilleurs candidats sur des logements qu'on ne connaît pas ?

Rôle clé de MTPM :

- réforme qui s'inscrit dans la politique locale d'attribution que la métropole pilote
- le mieux placé pour accompagner les réservataires et se positionner comme animateur

La gestion en flux, une mise en œuvre portée par les bailleurs...

mais pour TPM, il s'agit d'une véritable opportunité pour s'efforcer de décliner de manière très opérationnelle l'ensemble de cette nouvelle stratégie de peuplement à l'échelle du territoire métropolitain et dans une logique partenariale et « gagnant-gagnant ».

II. Une démarche partenariale et progressive

Pour mémoire, les principales dates clés de la démarche pour tenir le calendrier du 23 novembre 2023 :

- 2022 : une année de travail, de partage de la connaissance, de rencontres et d'échanges ponctuées avec les rendez-vous des copil de la DREAL

	Réservataires	Bailleurs
Présentation de la démarche (visio)	Mai 2022	Septembre 2022
Collecte et mise en forme du questionnaire	Eté 2022	Automne 2022
Restitution thématique (présentiel)	Septembre 2022	Décembre 2022
Restitution générale	le 28 février 2023 Réunion Réservataires /Bailleurs	

- 2023 : une année de rédaction des conventions

II. Une démarche partenariale et progressive

Les principes partagés

Des objectifs d'interconnaissance

- Mieux appréhender les besoins
- Mieux connaître la répartition de l'offre existante

Ne pas faire table rase et conforter les process satisfaisants

La gestion en flux est une véritable révolution

- démarche des petits pas
- Rester modeste et se donner des objectifs atteignables
- se donner les moyens d'évaluer et réajuster si nécessaire.

Une démarche qui trouvera sa traduction finale dans les conventions, portant ces grands principes d'intervention co-écrits durant cette année de travail

II. Une démarche partenariale et progressive

Les principes partagés

- Du point de vue des réservataires
 - Ce qui est attendu en matière de caractéristiques des logements
 - Ce qui est à conserver (les transmissions par mail de la libération des logements)
 - Ce qui doit être étendu / systématisé (le délai d'un mois pour les désignations)
 - Ce qui doit être amélioré (fiche logement, un travail préalable sur les programmes neufs)
- Du point de vue des bailleurs
 - Ce qui a été rapporté :
 - La GEF est une révolution => de l'indulgence
 - Une volonté de répondre à l'objectif quantitatif mais pas qualitatif (crainte accrue)
 - L'attribution est faite au réservataire le plus en retard de son objectif
 - Des pratiques issues du stock à maintenir
 - Le respect des délais,
 - la pertinence des candidatures,
 - les programmes neufs

II. Une démarche partenariale et progressive

Les décisions prises collectivement

- Le calcul du volume projeté : moyenne des baux signés sur les 3 dernières années (20/21/22), sur l'ensemble du patrimoine du bailleur à l'échelle de chaque commune
- Le volume de mutation pris en compte : moyenne des mutations internes réalisées exprimés en baux signés sur les 3 dernières années sur le patrimoine du bailleur à l'échelle de chaque commune pour ceux dont la CUS n'identifie pas de volume
- Le calcul du flux orienté vers chaque réservataire : n'appliquer à aucun réservataire le taux de rotation
- L'échelle de décompte du flux : au niveau des mises à disposition (délai d'un mois) émise par le bailleur au réservataire, mise à disposition pour la 1ere année avec nécessairement un bilan faisant apparaître les différentes étapes (mise à disposition, désignation, attribution, bail signé)
- Des éléments qualitatifs précis : financement (PLAI/PLUS/PLS), localisation (QPV/hors QPV), typologie
- Fixer des lignes directrices avec deux annexes précisant : les objectifs qualitatifs vers lesquels le réservataire souhaite tendre / les caractéristiques des logements
- La question des PLS : créer une bourse collective pour les PLS et PLUS majorés
- Les programmes neufs : droits décomptés au réservataire sur l'année de livraison, travail en amont de répartition des logements entre réservataires, fixation de délais.

Ensemble des logements éligibles au flux

Réservataire

Tout

Commune

Tout

Bailleur

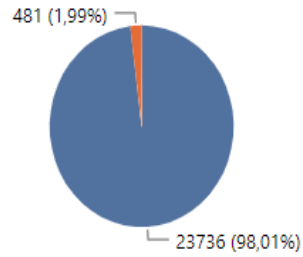
Tout

Nombre total de logements

24214

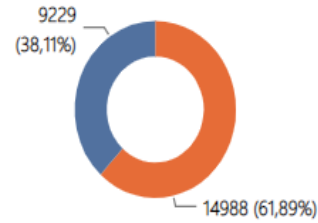
Part de logements collectifs/individuels

● COLLECTIF ● INDIVIDUEL



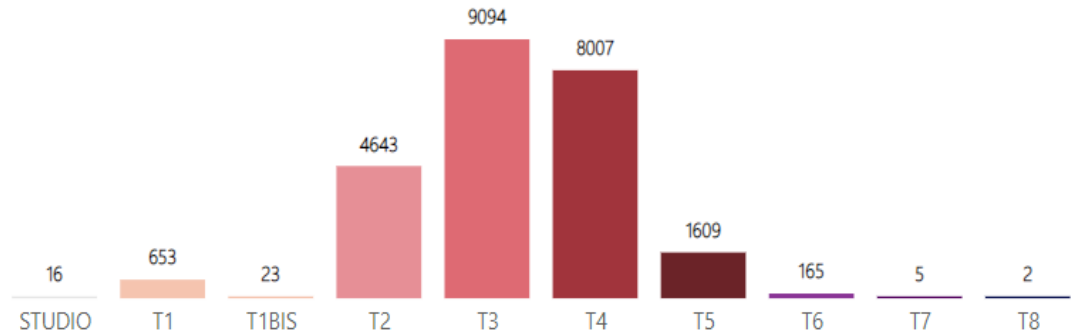
Nombre de logements en quartier prioritaire

● Non ● Oui

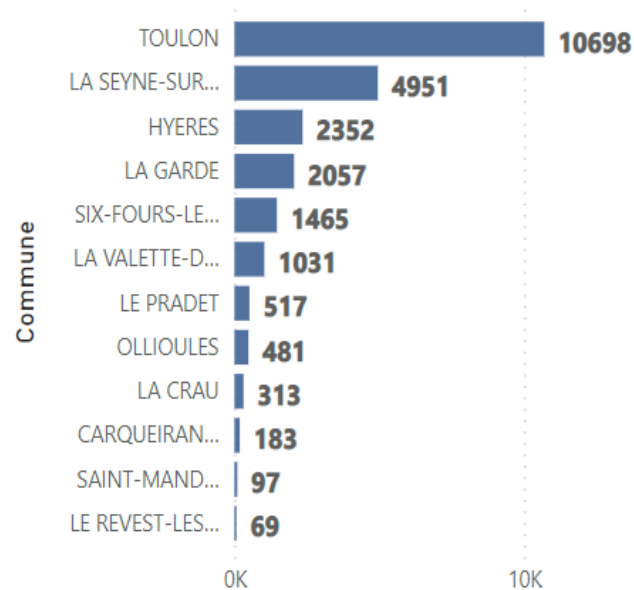


Nombre de logements par typologie

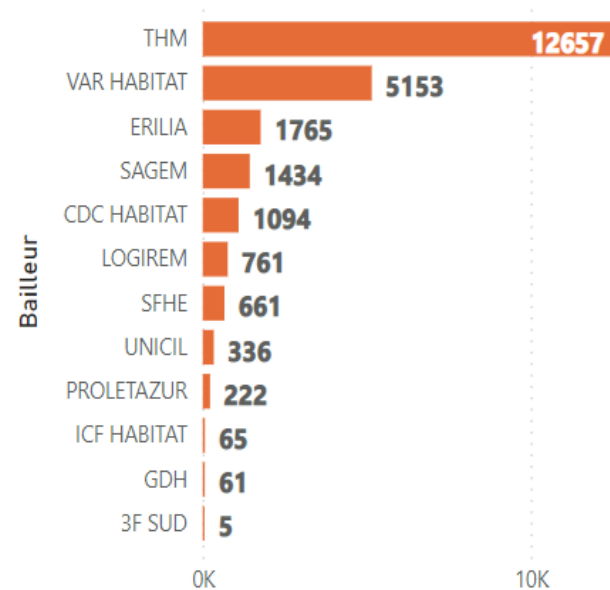
Nombre de Collectif / Individuel



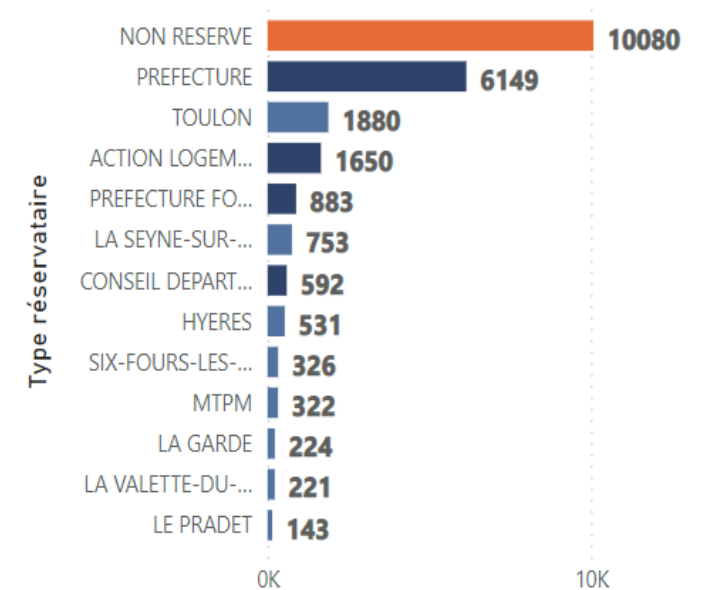
Nombre de logements par commune



Nombre de logements par bailleur



Nombre de logements par réservataire



accueil

Données générales

Données générales (%)

financement-typo

Parc réservataires

Parc réservataires / financement-typo

Parc non réservé

non réservé / financement-typo

MÉTROPOLE TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE

audat.var

Parc réservataires

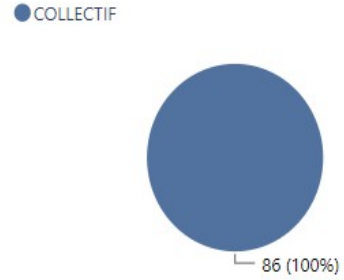
Réservataire
MTPM

Commune
Tout

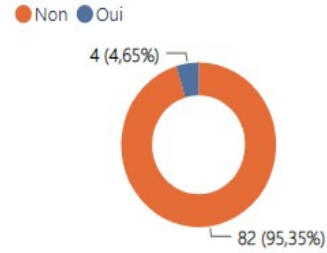
Bailleur
VAR HABITAT

Nombre total de logements
86

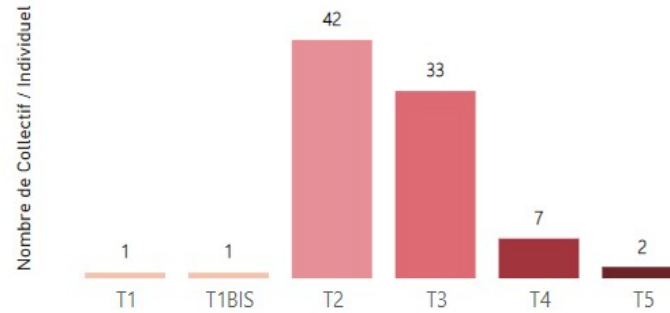
Part de logements collectifs/individuels



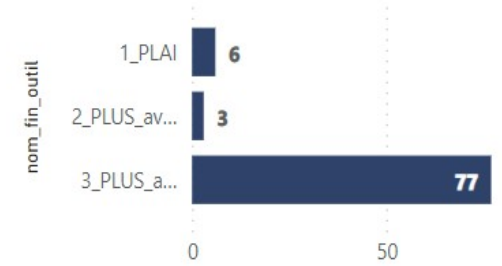
Nombre de logements en quartier prioritaire



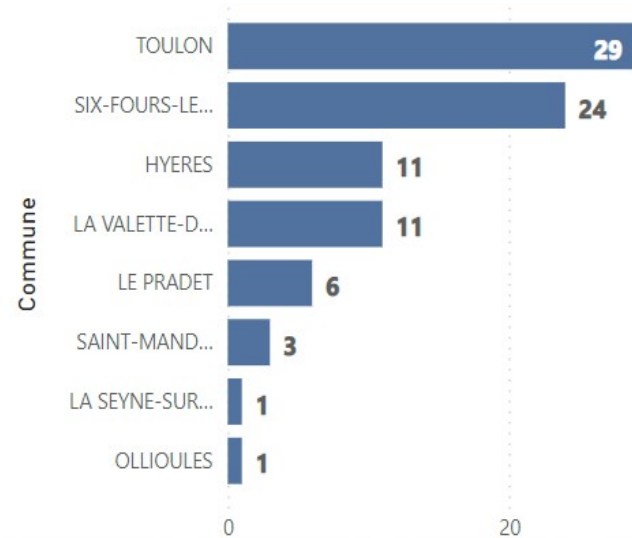
Nombre de logements par typologie



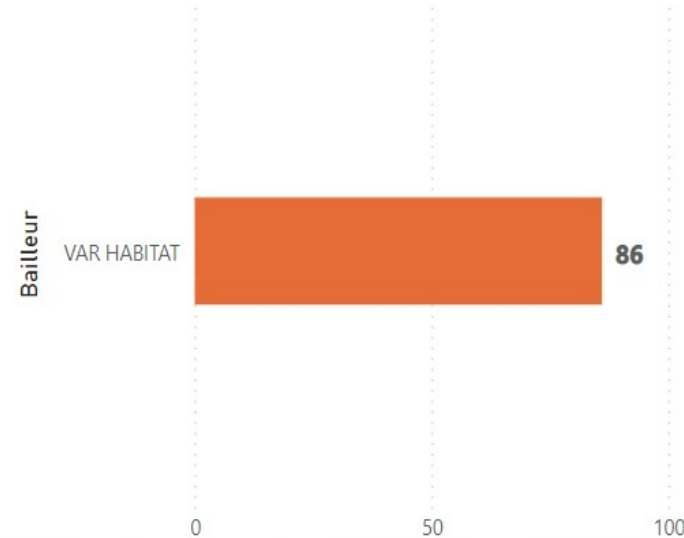
Mode de financement



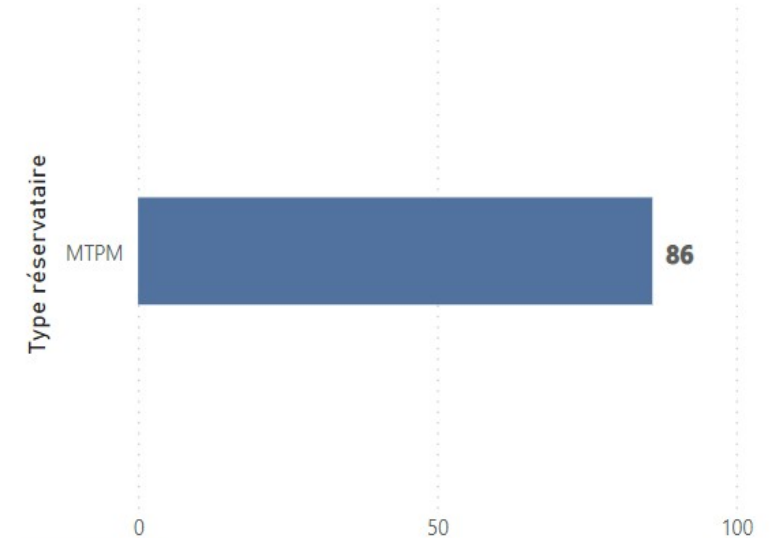
Nombre de logements par commune



Nombre de logements par bailleur



Nombre de logements par réservataire



accueil

Données générales

Données générales (%)

financement-typo

Parc réservataires

Parc réservataires / financement-typo

Parc non réservé

non réservé / financement-typo

III. La suite

a. Rédaction des conventions par bailleur à l'échelle de la métropole




- Restitution générale des travaux le 28/2/2023
 - Présentation des points techniques validés
 - Dernières validations en séance
- Reste à faire :
 - accompagner les réservataires sur l'appropriation de l'outil concernant la photographie du parc (6 avril),
 - Séance de travail sur les éléments de bilans (28 mars)
 - Travail de rédaction d'un projet de convention

b. Présentation dans les instances de décision septembre / novembre 2023

c. L'importance du cadre régional pour trancher les points saillants

MÉTROPOLE
TOULON
PROVENCE 
MÉDITERRANÉE

www.metropoleTPM.fr

   @metropoleTPM

TOULON

LA SEYNE-SUR-MER

HYÈRES

SIX-FOURS-LES-PLAGES

LA GARDE

LA VALETTE-DU-VAR

LA CRAU

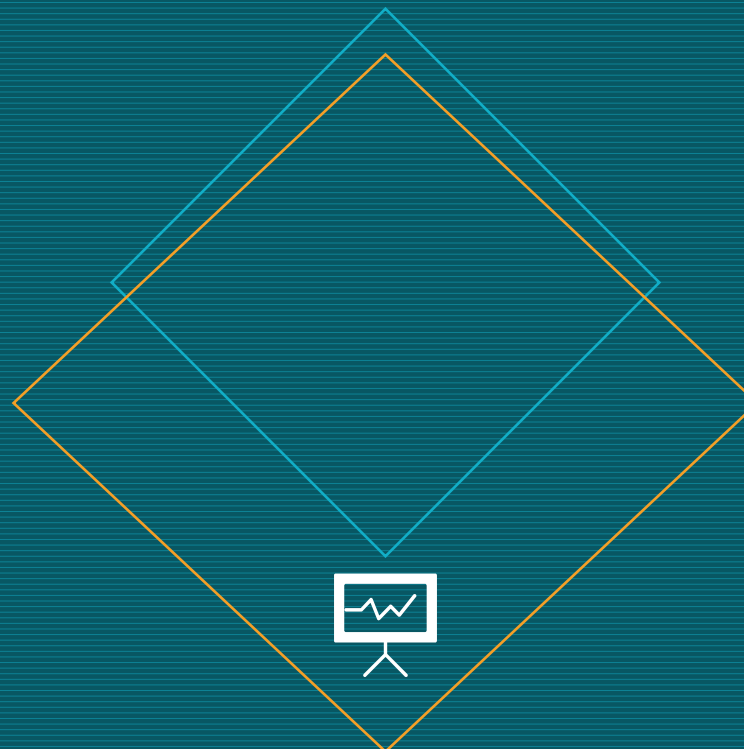
OLLIOULES

LE PRADET

CARQUEIRANNE

SAINT-MANDRIER-SUR-MER

LE REVEST-LES-EAUX



La Gestion en flux des réservations de logement social

Présentation

Contexte et démarche

Au regard des enjeux qui découlent de la réforme de la gestion en flux et cela pour l'ensemble des réservataires, la CASA a souhaité s'engager dans une démarche partenariale forte et co-pilotée en direct avec les services de la DDETS 06.

Les fondements de cette démarche s'appuie sur l'échelle de mise en œuvre de la réforme qui dépasse très largement l'échelle communale ou intercommunale.

Cette approche collaborative continue d'évoluer avec la mise en place de travaux en partenariat étroit avec la CAPG et l'ensemble des réservataires du département.

Comment passer du stock au flux?

1

Construire et valider un Diagnostic

Consolider les états des lieux des réservations

2



Organiser une consultation territoriale et partenariale

Recueillir les différentes pistes de travaux
S'adapter afin de répondre à l'ensemble des enjeux et des acteurs

3

Rédiger et mettre en œuvre les conventions

S'essayer au nouveau de mode de gestion des réservations et mettre en place la nouvelle méthodologie de suivi .

Lancement d'une démarche partenariale DTTES 06 et CASA « une trame commune de convention »

Février à décembre 2022

Travaux de consolidation des Etats des lieux tous réservataires confondus

Octobre 2022

Décembre 2022

Ouverture de la démarche partenariale à l'échelle inter-réservataire

Ateliers resserrés individuels avec les communes réservataires de contingent propre

Janvier février 2023

WORKSHOP Inter-réservataires et 4 bailleurs Pilotes « Les modalités d'application et de suivi du flux », Elaboration d'un outil de recensement opérationnel

28 mars 2023

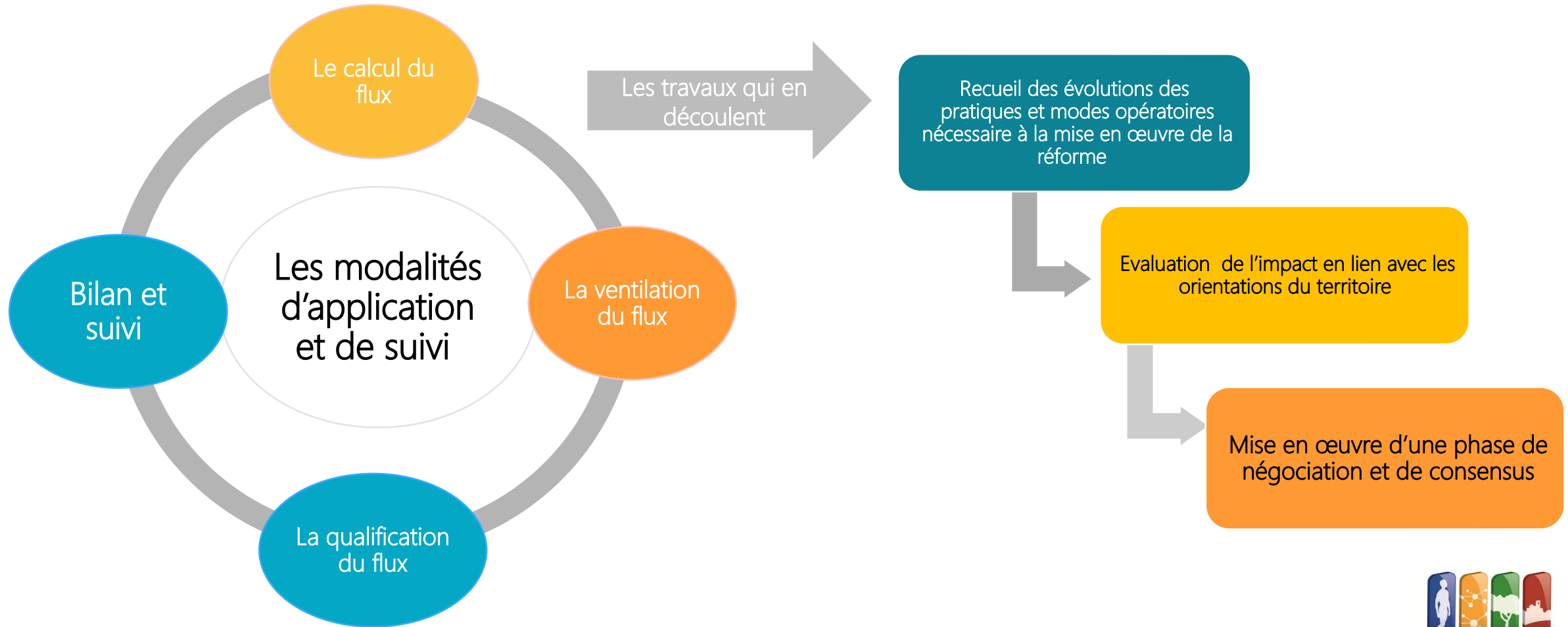
Officialisation auprès des bailleurs de la consolidation des Etats des Lieux

1ere mars 2023

CIL Validation des Etats des Lieux

30 mars 2023

Définition et orientations du contenu des conventions



Les travaux en cours

Définition et orientations du contenu des conventions

Les orientations partagées bailleurs/réservataires à l'issue du workshop du 28 février 2023 :

- **Sur le calcul du flux**
 - ✓ **L'assiette:** basée sur les EDL partagés et validés à partir du RPLS => *reste pendant la question de la mise à jour: RPLS 01/01/2021 ou 01/01/2022?*
 - ✓ **Déduction faite des mutations:** moyenne des mutations internes réalisées des deux dernières années (afin de sortir l'année Covid)
 - ✓ **Définition commune des mutations** (locataires en sous-occupation ou sur-occupation ou logement inadapté au handicap ou perte d'autonomie, dépassement plafond de ressources)
 - ✓ **Traitement différencié des logements adaptés** – proposition des les sortir de l'assiette de calcul sous réserve de la validation du préfet => *reste pendant la question du recensement des logements spécifiques*, le RPLS identifiant seulement les logements en PLAI adapté et les logements PMR/USH (guide des logements jeunes, seniors, sédentarisation...)
 - ✓ **Qualification du flux** tenant compte du financement (PLAI/PLUS/PLS), de la localisation (QPV/hors QPV+communes) et de la typologie
- **Le décompte du flux:** pas d'accord unanime mais une **tendance à privilégier un décompte à la mise à disposition**, sous réserve du maintien du délai d'un mois et de la possibilité pour le réservataire de proposer plus de 3 candidats afin de maximiser les chances d'attribution finale
- **Formalisation et harmonisation des procédures de traitement d'une vacance**
 - ✓ Communication par courriel et délai d'un mois à compter de la réception du courriel
 - ✓ Utilisation d'une fiche navette type indiquant les caractéristiques du logement
- **Bilan et suivi de la gestion en flux**
 - ✓ **Prévoir deux annexes aux conventions:** 1/Note d'enjeux à l'échelle de chaque EPCI avec objectifs quantitatifs et qualitatifs 2/Etats des lieux précis à l'échelle de chaque EPCI tous réservataires
 - ✓ **Bilan semestriel transmis par tous les bailleurs à l'ensemble des réservataires** pour indiquer le niveau d'atteinte des objectifs annuels à mi-parcours => *les bailleurs ont confirmé la faisabilité technique de ces bilan dans les logiciels de suivi*

Projet DDETS 06 – transmission fiche récapitulative du calcul du flux pour chaque bailleur

CALCUL DE L'ASSIETTE POUR CONVENTION GESTION EN FLUX 2024		DOC DE TRAVAILV1				
ALPES-MARITIMES						
Nom du bailleur :						
adresse de conventionnement du bailleur :						
Nom / fonction du correspondant(s) pour le conventionnement						
téléphone :						
mail :						
Si CUS, impact du CUS dans le calcul des logements soustraits de l'assiette ? (OUI/NON)						
Si charte relogement , impact de la charte dans le calcul des logements soustraits de l'assiette ? (OUI/NON)						
		Calcul de l'assiette :				
		CAPG	CAPL	CASA	MNCA	CARF
Patrimoine locatif du bailleur selon données RPLS au 01/01/2022						
Total logements exclus de l'assiette						
dont :						
PLI						
Foyers travailleurs migrants						
structures médico sociales						
CHRS et résidences sociales						
logements étudiants						
réservations défense nationale ou sécurité intérieure						

Exemple : fiche bailleur / annexe de la convention

STOCK SUR BASE RPLS 2021 59 051 logements

EPCI BAILLEUR CATEGORIE PLAFOND	TOUS ERILIA Collectif et Individuel (hors Etudiant) PLAI PLUS PLS
--	--

Par réservataire et par plafond		ETAT FONCTIONNAIRES	ETAT PRIORITAIRES	ACTION LOGEMENT	COLLECTIVITE S TERRITORIALES	CIAS ET AUTRES MINISTÈRES	AUTRES RESERVATAIRES	NON RESERVE	NON IDENTIFIES	TOTAL GENERAL
Hors QPV	PLAI	59	345	49	270			133	7	824
	% PLAI	2%	42%	6%	33%			16%	1%	100%
	PLUS	424	717	676	1 664	101		1 963	11	5 556
	% PLUS	8%	13%	12%	30%	2%		35%	0%	100%
	PLS	72	59	104	166	52		335		788
	% PLS	9%	7%	13%	21%	7%		43%		100%
	Total Hors QPV	675	1 122	829	2 100	183		2 431	18	7 188
	% Hors QPV	7%	16%	12%	29%	2%		34%	0%	100%
QPV	PLAI	6	51	45	22			22		176
	% PLAI	3%	29%	30%	26%			13%		100%
	PLUS	105	166	129	341			658		1 299
	% PLUS	8%	13%	10%	19%			51%		100%
	PLS	1			1			47		66
	% PLS	2%		26%	2%			71%		100%
	Total QPV	112	217	190	207			727		1 541
	% Hors QPV	7%	14%	13%	7%			47%		100%
Grand Total QPV et hors QPV		627	1 339	1 027	2 387	183		3 158	18	8 709
	PLAI	25	397	101	315			155	7	1 000
	PLUS	529	893	805	1 905	101		2 621	11	6 955
	PLS	73	59	121	167	52		382		854
	Total plafond	627	1 339	1 027	2 387	153		3 158	18	8 709
	% PLAI	3%	40%	10%	32%			16%	1%	100%
	% PLUS	8%	13%	12%	28%	1%		38%	0%	100%
	% PLS	9%	7%	14%	20%	6%		45%		100%
	% Grand Total QPV et hors QPV	7%	16%	12%	27%	2%		36%	0%	100%

Hors QPV	7 168
QPV	1 541

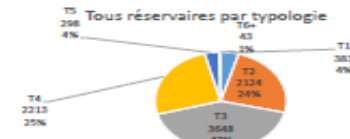


Par réservataire et par typologie		ETAT FONCTIONNAIRES	ETAT PRIORITAIRES	ACTION LOGEMENT	COLLECTIVITE S TERRITORIALES	CIAS ET AUTRES MINISTÈRES	AUTRES RESERVATAIRES	NON RESERVE	NON IDENTIFIES	TOTAL GENERAL
Hors QPV	T1	19	61	23	120	9		84	6	321
	% T1	6%	19%	7%	37%	3%		26%	2%	100%
	T2	136	329	235	625	49		475	9	1 858
	% T2	7%	18%	13%	34%	3%		26%	0%	100%
	T3	214	487	385	875	54		1 025	1	3 041
	% T3	7%	16%	13%	29%	2%		34%	0%	100%
	T4	139	237	175	450	36		737	1	1 776
	% T4	8%	13%	10%	25%	2%		41%	0%	100%
	T5	8	7	10	30	5		104	1	165
	% T5	5%	4%	6%	18%	3%		63%	1%	100%
	T6+	1			1			5		7
	% T6+	14%			86%			86%		100%
	Total Hors QPV	675	1 122	829	2 100	183		2 431	18	7 188
	% Hors QPV	7%	16%	12%	29%	2%		34%	0%	100%
QPV	T1	5	5	5	12			35		62
	% T1	8%	8%	8%	19%			56%		100%
	T2	15	30	47	75			99		256
	% T2	6%	11%	18%	28%			37%		100%
	T3	48	97	89	103			270		607
	% T3	8%	16%	15%	17%			44%		100%
	T4	33	67	47	75			215		437
	% T4	8%	15%	11%	17%			49%		100%
	T5	5	14	10	22			81		133
	% T5	5%	11%	8%	17%			61%		100%
	T6+	5	4					27		35
	% T6+	14%	11%					75%		100%
	Total QPV	112	217	190	207			727		1 541
	% Hors QPV	7%	14%	13%	7%			47%		100%
Grand Total QPV et hors QPV		627	1 339	1 027	2 387	183		3 158	18	8 709

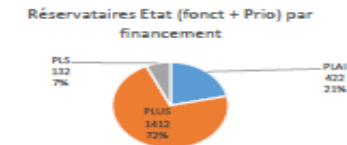
PLAI	1000
PLUS	6855
PLS	854



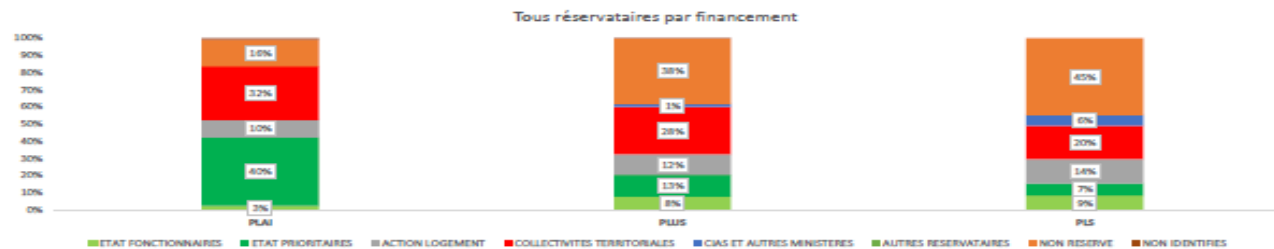
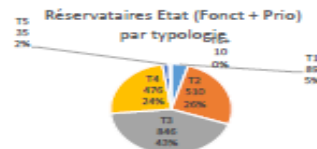
T1	383
T2	2124
T3	3648
T4	2213
T5	298
T6+	43



PLAI	425
PLUS	1412
PLS	132

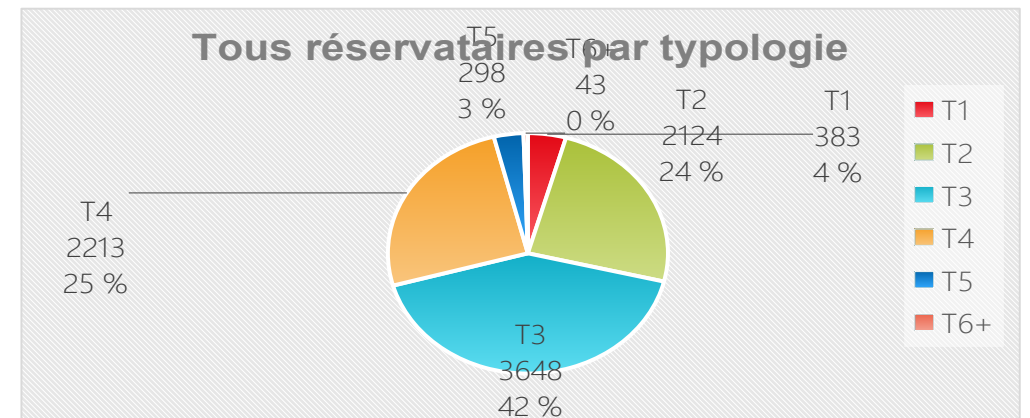
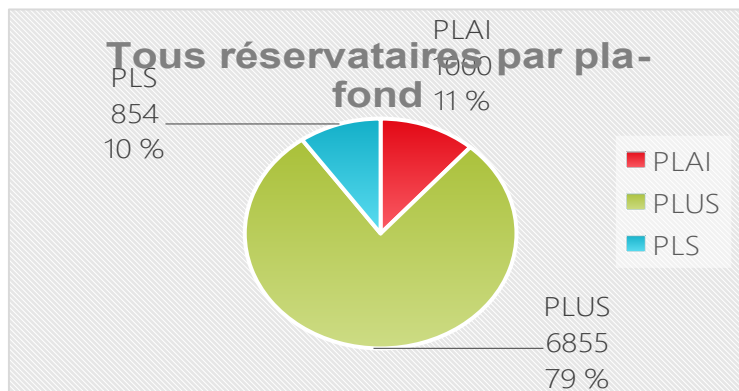
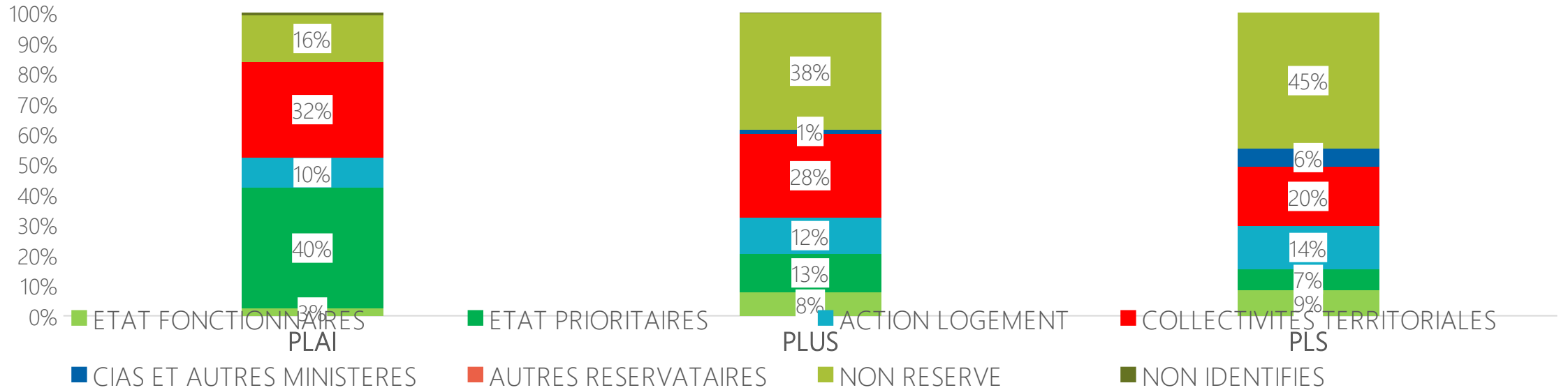


T1	89
T2	510
T3	846
T4	476
T5	35
T6+	10



Zoom ERILIA

Tous réservataires par financement



Merci

Réforme des attributions

Gestion en flux



Gestion & Innovation Sociale

Club

Association régionale
pour l'habitat social
Provence-Alpes-Côte d'Azur & Corse

RÊVER & AGIR
RÊVER & AGIR

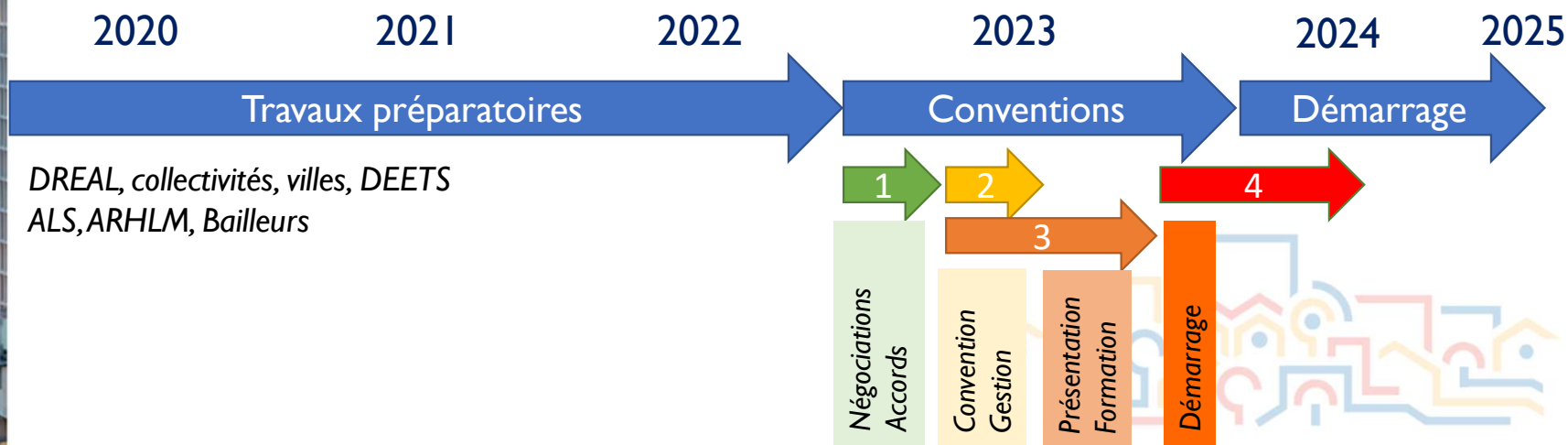
Stratégie 2023

Réussir la mise en œuvre de la
gestion en flux



Mise en perspective

Calendrier de la mise en œuvre





3 principes :

- **Aller jusqu'au bout de la logique légale de la gestion en flux**
- **Décision collégiale et univoque**
- **Expérimentation 2024**





LISTE DES MATIÈRES QUI DOIVENT ÊTRE RÉGLÉES PAR LA CONVENTION

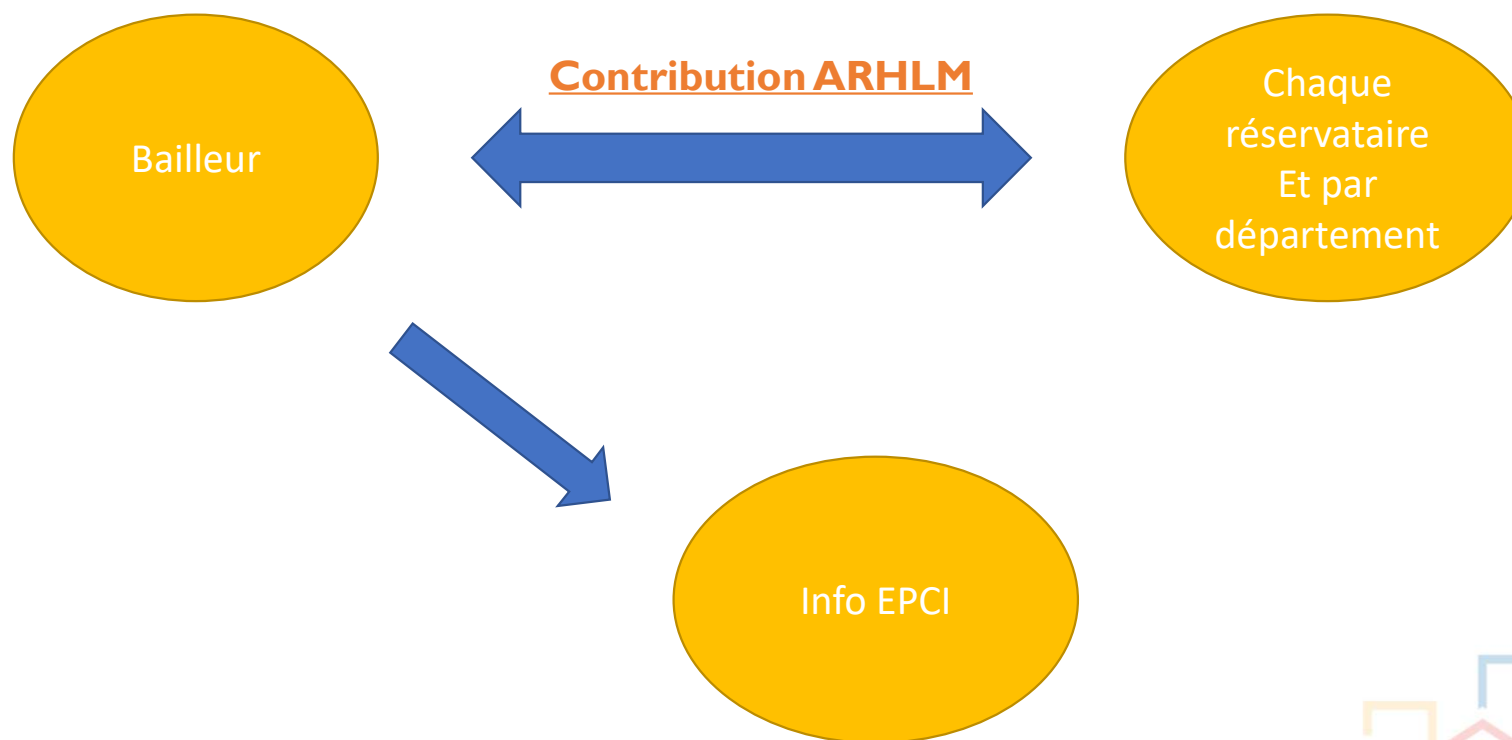
(MENTIONNÉE AU III DE L'ARTICLE R. 441-5-2 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION)

1. **Patrimoine locatif social concerné par la convention.**
2. Flux de logements exprimé en pourcentage de **l'assiette réglementaire**.
3. Caractéristiques des logements proposés pour le contingent préfectoral (*éventuellement*).
4. **Dispositions spécifiques aux programmes neufs.**
5. Modalité de gestion des réservations de l'Etat (gestion directe ou déléguée, précisions relatives au fonctionnement opérationnel dans les deux cas, dont les modalités de présentation des candidats, délais, et en cas de gestion directe, les justifications possibles et suites données aux éventuels refus de candidats).
6. Modalités d'identification des publics prioritaires (*éventuellement*).
7. Modalités opérationnelles du **décompte du flux**, dont l'étape retenue dans le processus de proposition, candidature, attribution et signature du bail.
8. Modalités pratiques du renseignement du système national d'enregistrement de la demande de logement social (SNE).
9. Modalités d'évaluation du dispositif et de transmission des rapports facultatifs et obligatoires.
10. Actualisation annuelle : éléments déclencheurs, modalités et conclusion des avenants.
11. Modalités de règlement des litiges.
12. Durée de la convention. Conditions et modalités d'une éventuelle résiliation (dont mention du IV de l'article R. 441-5-2 du CCH).





Qui signe avec qui ?





Assiette réglementaire

Patrimoine RPLS du bailleur :

Moins :

- PLI
- Foyers travailleurs migrants
- Structures médico sociales
- CHRS et résidences sociales
- Logements étudiants
- Réservations « défense nationale » ou « sécurité intérieure »
- Volume de logements nécessaire pour les mutations (à justifier en fin d'année)
- Volume de logements nécessaire pour les relogements ANRU (OLS démolisseurs ou contributeurs)
- Volume de logements nécessaire pour une opération de vente de LLS

Et... avec l'autorisation du préfet :

- Gens du voyage
- Des locataires déplacés du fait d'une opération de démolition (hors ANRU) ou d'une réhabilitation lourde
- Le personnel hospitalier, judiciaire, pénitentiaire
- Article 109 loi ELAN (- de 30 ans bail d'un an)
- Habitat participatif

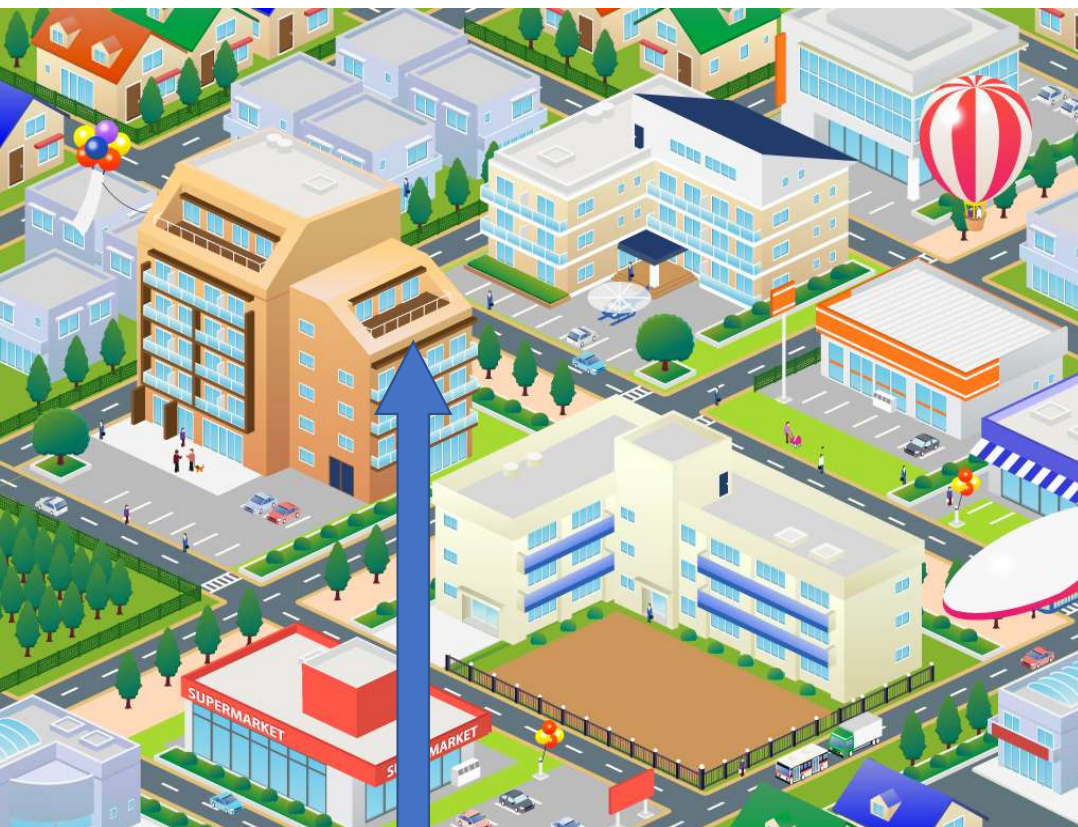
Plus :

- Mises en services annuelles Première attribution en stock (fléchée)





Les caractéristiques d'un logement



Localisation (Région, Département, EPCI, ville, Quartier)

Catégorie de financement (PLUS, PLAI, PLS, Intermédiaire, libre conv)

Typologie, superficie, locaux annexes (stationnement, cave, etc...)

Etage et autre caractéristique (Duplex, Attique)

Prix (loyer, charges)

Accessibilité (PMR, canne, etc...)

Etat technique

Adaptation (handicap, vieillesse, etc...)

Equipements (Chauffage collectif, ECS, revêtements, sanitaires, etc...)

Services du bailleur (Gardien, Action sociale, Résidentialisation, Equipements collectifs)

Services publics (Transports, Commerces, Scolarité, Santé, Sécurité, etc...)

Un réservataire a financé ce logement pour des caractéristiques bien précises





Esprit de la réglementation pour fluidifier les parcours

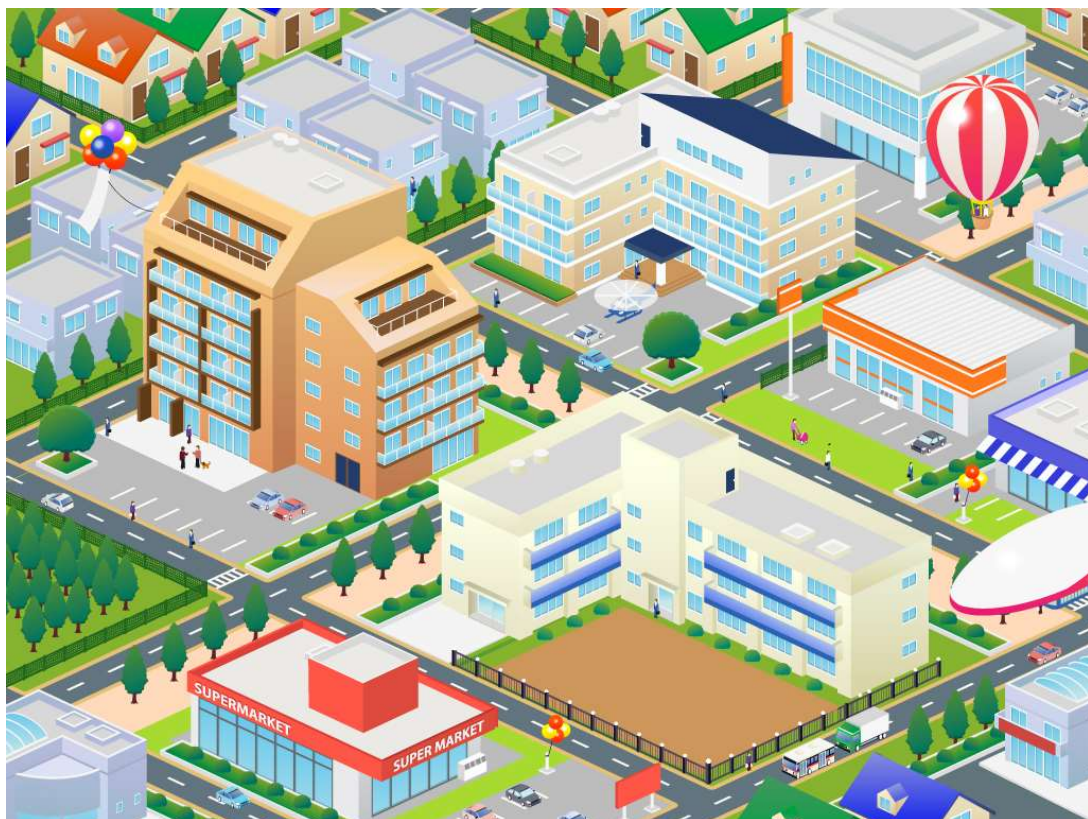
Les caractéristiques d'un logement	Critère à retenir ?	
	OUI	NON
Localisation (Département, EPCI, Ville)*		X
Localisation (quartier ou inférieur) (QPV)		X
Catégorie de financement (PLUS, PLAI, PLS, Intermédiaire, libre conv)		X
Typologie, superficie, locaux annexes (stationnement, cave, etc...)		X
Etage et autre caractéristique (Duplex, Attique)		X
Prix (loyer, charges)		X
Accessibilité (PMR, canne, etc...)		X
Adaptation (handicap, vieillesse, etc...)		X
Equipements (Chauffage collectif, ECS, revêtements, sanitaires, etc...)		X
Services du bailleur (Gardien, Action sociale, Résidentialisation, Equipements collectifs)		X
Services publics (Transports, Commerces, Scolarité, Santé, Sécurité, etc...)		X

* OUI si réservataire = Etat, Région, Département, EPCI ou Ville





Comment déterminer le réservataire X ?



EDL de la réservation du parc actuel

Résultat de l'état des lieux consolidé par ville								
RESERVATAIRE A	T1	T2	T3	T4	T5	T6	TOTAL	
PLAI	38	94	221	78	22	0	453	
PLUS	73	354	406	378	89	3	1303	
PLS	41	55	98	38	12	0	244	
TOTAL	152	503	725	494	123	3	2000	
BAILLEUR Y	RESERVATAIRE B	T1	T2	T3	T4	T5	T6	TOTAL
	PLAI	52	130	305	108	30	0	625
	PLUS	101	489	560	522	123	4	1798
	PLS	57	76	135	52	17	0	337
	TOTAL	210	694	1001	682	170	4	2760
BAILLEUR Z	RESERVATAIRE C	T1	T2	T3	T4	T5	T6	TOTAL
	PLAI	12	29	67	24	7	0	138
	PLUS	22	107	123	115	27	1	396
	PLS	12	17	30	12	4	0	74
	TOTAL	46	153	220	150	37	1	607





EDL de la réservation du parc actuel

Résultat de l'état des lieux consolidé par ville

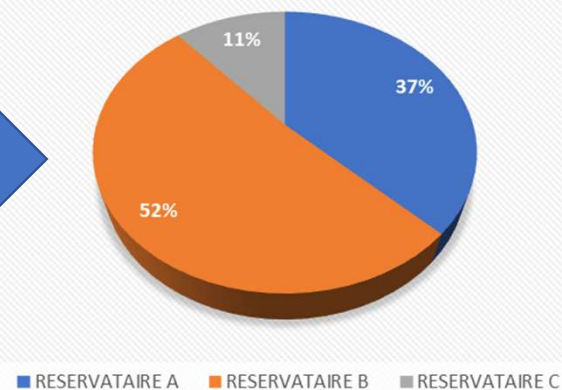
RESERVATAIRE A	T1	T2	T3	T4	T5	T6	TOTAL
PLAI	38	94	221	78	22	0	453
PLUS	73	354	406	378	89	3	1303
PLS	41	55	98	38	12	0	244
TOTAL	152	503	725	494	123	3	2000

BAILLEUR Y

RESERVATAIRE B	T1	T2	T3	T4	T5	T6	TOTAL
PLAI	52	130	305	108	30	0	625
PLUS	101	489	560	522	123	4	1798
PLS	57	76	135	52	17	0	337
TOTAL	210	694	1001	682	170	4	2760

RESERVATAIRE C	T1	T2	T3	T4	T5	T6	TOTAL
PLAI	12	29	67	24	7	0	138
PLUS	22	107	123	115	27	1	396
PLS	12	17	30	12	4	0	74
TOTAL	46	153	220	150	37	1	607

Etat de la réservation de logements



NB logements du bailleur dans l'EPCI 5367

Taux de rotation moyen 5%

NB logements à attribuer dans l'année 268





Le taux de rotation

3 critères :

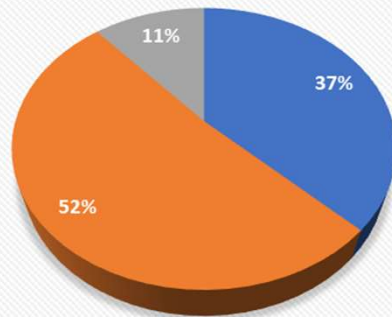
- Départs/Entrées/Moyenne
- Sur quel patrimoine (assiette)
- Durée (sur l'année passée ou 3 ans)





1

Etat de la réservation de logements



■ RESERVATAIRE A ■ RESERVATAIRE B ■ RESERVATAIRE C

2

Le taux de rotation

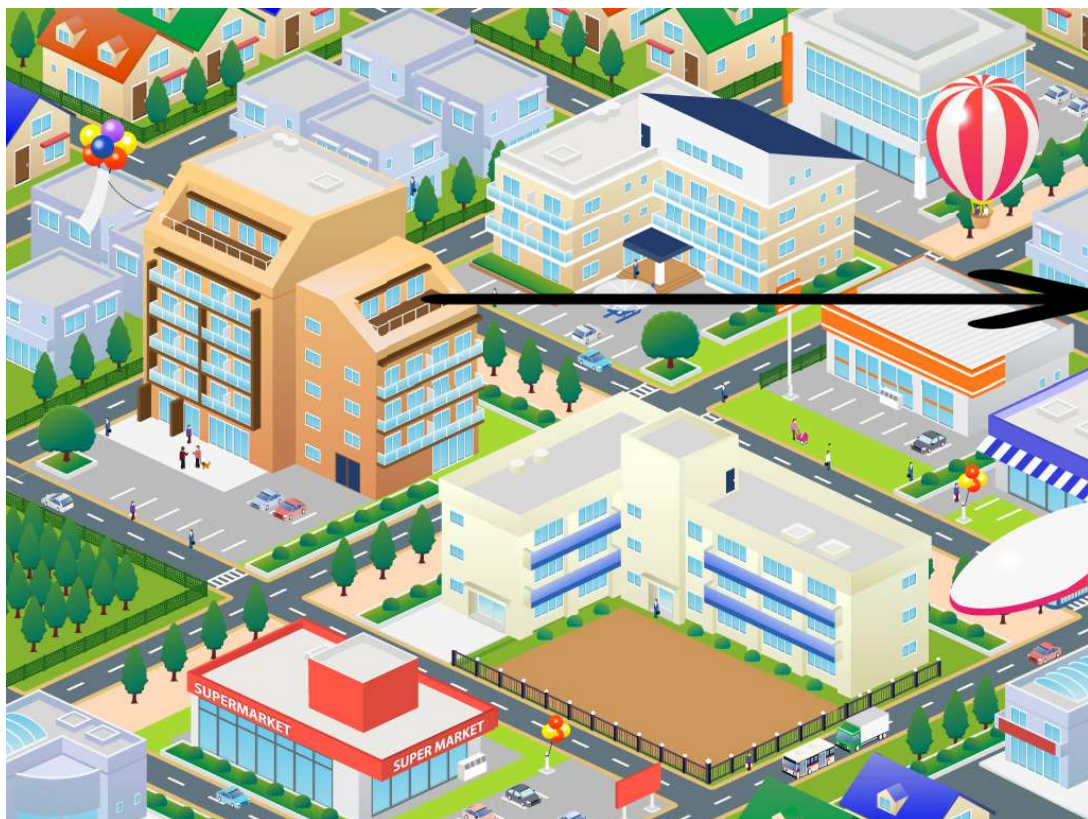
3 critères :

- Départs/Entrées/Moyenne
- Sur quel patrimoine (assiette)
- Durée (sur l'année passée ou 3 ans)





Du stock vers le flux - principes généraux



Demande de
candidats envoyée
au réservataire



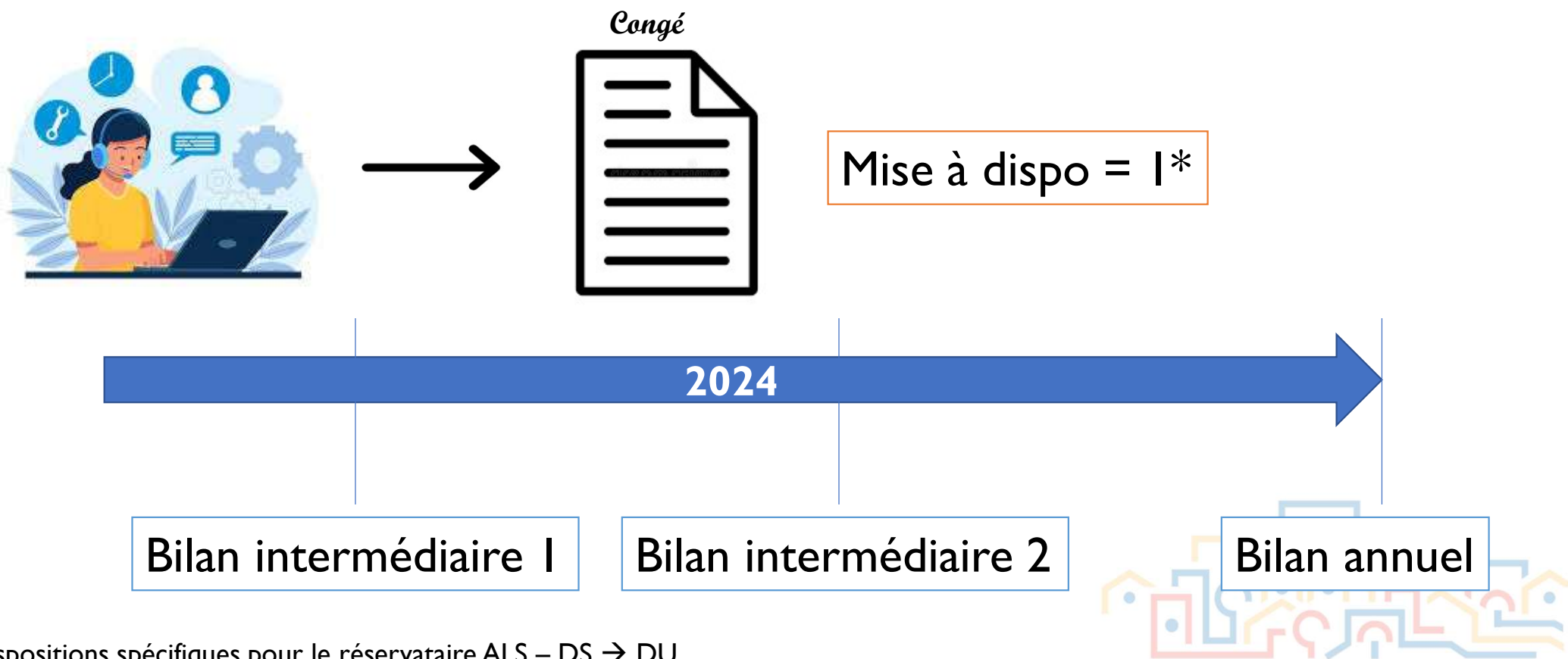


Informations et formations
A débiter dès la validation des points clés
...et jusqu'en novembre





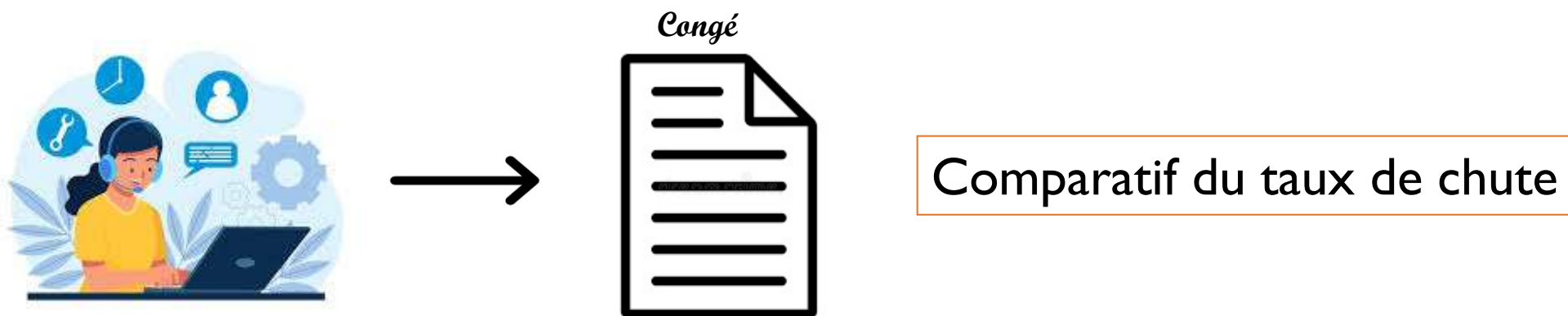
Le décompte du flux Bilans intermédiaires et annuels



* Dispositions spécifiques pour le réservataire ALS – DS → DU



La fiabilisation du décompte



Avant réforme

Réforme

1000 mises à disposition/an
800 attributions/an (20%)

Observons le taux de
chute



Merci





**PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE- ALPES-
CÔTE D'AZUR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Validation des principes de cadrage de la gestion en flux en PACA

2^{eme} COPIL régional de la réforme des attributions – 29 mars 2023

**Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
Provence-Alpes-Côte d'Azur**

POURQUOI UN CADRAGE RÉGIONAL ?

Objectifs du cadrage régional

Même ambition et même esprit que pour le cadrage sur la cotation de 2022

Faciliter la mise en œuvre de la réforme sur le volet gestion en flux :



En s'appuyant sur les retours d'expériences des EPCI pilotes



En permettant de faciliter les échanges locaux relatifs aux :

- aux préparations et aux signatures des conventions,
- à la préparation de la première année de mise en œuvre

Principes du cadrage régional



Les éléments qui vont être proposés sont le fruit :

- des **échanges** qui ont eu lieu lors des réunions dans les **EPCI pilotes** réunissant les réservataires et les bailleurs,
- du **positionnement des bailleurs sur certains points clefs** (CA ARHIm)



Ils viennent compléter les **éléments déjà disponibles** :

- une **instruction aux services** en date du 28 mars 2022 ([lien](#)),
- une **Foire Aux Questions** diffusée le 9 juin 2022 ([lien](#)),
- le **cahier Repères** n°108 de l'**USH** ([lien](#)),

Ils constitueront une **doctrine régionale** qui sera **intégrée au référentiel** PACA :

- document non réglementaire
- outil pour une mise en œuvre la plus simple et harmonisée possible

PROPOSITION DE CADRAGE RÉGIONAL

Périmètre du cadrage (1/2)

Il n'existe pas de convention type nationale s'appliquant à tous les bailleurs et à tous les réservataires.



Des modèles de conventions peuvent être en cours de rédaction (par les EPCI pilotes, par certains bailleurs, etc.) et des conventions de gestion en stock préexistent avec une formalisation historiquement différente selon les territoires.



Le cadrage régional s'attachera donc à traiter de **certains points de fond**, identifiés avec les EPCI pilotes et lors des club régionaux, tout laissant la possibilité d'adapter localement la forme.

Périmètre du cadrage (2/2)

Un arrêté du 19 avril 2022 fixe « *la liste minimale des matières devant être réglées par la convention de réservation de logements par l'Etat mentionnée à l'article R. 441-5-2 du code de la construction et de l'habitation* » ([lien](#)). La plupart des matières intéressent les autres réservataires.



Les 12 matières énumérées vont du « *patrimoine locatifs social concerné par la convention* » à la « *durée de la convention* ».

La majorité de ces points n'appellent pas d'arbitrage de la part du COPIL et seront traités en local en lien avec le club régional.



L'attention du COPIL portera sur :

- un **point faisant consensus mais sensible** et nécessitant une harmonisation des pratiques (traitement des programmes neufs),
- des **points débattus** sur lesquels une vision partagée doit être stabilisée.

Rappel des points non traités



Les modalités de gestion des réservations (dont les justifications possibles et suites données aux éventuels refus de candidats), les modalités d'identification des publics prioritaires, les modalités pratiques du renseignement du système national d'enregistrement de la demande de logement social (SNE), les modalités d'évaluation du dispositif et de transmission des rapports facultatifs et obligatoires, l'actualisation annuelle (éléments déclencheurs, modalités et conclusion des avenants), les modalités de règlement des litiges ou la durée de la convention (conditions et modalités d'une éventuelle résiliation).



Constat : ces sujets sont importants mais n'ont pas fait apparaître de divergences lors des échanges dans les EPCI pilotes ou en club régional. Ils ont parfois déjà été traités dans les conventions de gestion en stock ou sont cadrés nationalement.

→ *travail en local et dans le cadre du club régional (si besoin)*

Programmes neufs – Rappel



Traiter de manière spécifique les mises en service d'opérations du fait de l'importance de cette étape pour tous les acteurs (recherche de mixité sociale, répartition équitable entre les réservataires...)

La convention de réservation doit préciser les modalités de concertation que le bailleur organise. Point abordé dans tous les documents nationaux (ex : instruction ou cahier Repères).

Proposition : rappeler les principes nationaux en insistant sur la formalisation des pratiques déjà existantes.



Points de vigilance :

- associer tous les réservataires ;
- procédure ne doit pas être chronophage ;
- ne pas utiliser le terme de préCAL (pas de dossiers individuels).

Orientations des logements (1/2)

Pour les réservataires : importance de retrouver le parc social attendu (ex : répartition existante en stock)

Pour les bailleurs : importance de pouvoir aller au bout du principe de la gestion en flux



L'orientation des logements n'est pas un point abordé réglementairement mais il découle de la logique de la réforme : favoriser la rencontre offre / demande (NB : en gestion directe)



Jusqu'où peut-on aller dans la qualification du besoin sans remettre en cause le principe de la gestion en flux et revenir à une gestion en stock de fait ?



Faisabilité opérationnelle en fonction de la finesse du suivi attendu (outils informatiques des bailleurs à faire évoluer) **vs** **Impératif de rassurer les réservataires**, financeurs du logement social, dès la première année de mise en œuvre de la réforme.

Orientations des logements (2/2)



Proposition : Pour la première année de mise en œuvre, les bailleurs orienteront au mieux de leurs possibilités informatiques tout en :

- permettant aux réservataires d'annexer à la convention le rappel de la structuration de leurs réservations en stock et/ou leurs attentes en terme de financement / typologie / localisation
→ *élément de contextualisation (pas contractuel)*

- indiquant les indicateurs de suivi à diffuser aux réservataires (après chaque CALEOL ? Trimestriel ? Semestriel ?) pour permettre de réorienter en cours d'année si des déséquilibres sur certaines typologie / financement / localisation sont identifiés
→ *favoriser un travail collaboratif et itératif en attendant des outils informatiques plus performants*
(NB : utile pour préparer les CIL de 2025)

Modalités du décompte du flux (1/3)

Permettre de vérifier l'atteinte de l'objectif de flux de logement par réservataire exprimé en pourcentage de l'assiette réglementaire



4 étapes possibles pour le décompte :

- décompte des **mises à disposition** des logements ;
- décompte des **propositions** pour attribution en CALEOL ;
- décompte des **attributions** en CALEOL ;
- décompte des attributions suivies de **baux signés**.



Pour les bailleurs : préférence, en gestion directe, pour un décompte sur les mises à disposition « *à charge pour le réservataire de désigner des profils de candidats adaptés au produit proposé afin d'éviter ou de limiter les refus* » (cahier USH)

Pour les réservataires : préférence pour le décompte sur les baux signés.

Modalités du décompte du flux (2/3)

L'instruction ministérielle de 2022 permet en gestion directe d'envisager pour l'État de ne pas retenir les baux signés mais les **propositions** examinées en CALEOL sous certaines réserves.

Les discussions dans les EPCI pilotes se sont orientés vers l'étape de la **mise à disposition** avec délai d'un mois ou en permettant aux réservataires de transmettre au bailleur plus de 3 candidatures.



La DDETS 13 a également proposée la **mise à disposition** mais validée par le réservataire (qui vérifie qu'il n'y a pas d'incohérence forte avec ses attentes) dans le délai de 5 jours (hors délai accordé pour les désignations) ou supérieur (à négocier avec les bailleurs).

Modalités du décompte du flux (3/3)



Proposition : Pour la première année de mise en œuvre, les bailleurs décompteront en **mise à disposition sous réserve** :

- de prévoir des modalités opérationnelles permettant aux réservataires de présenter assez de candidats (délai d'un mois ou permettant a minima 2 passages en CAL et/ou possibilité de présenter + de 3 dossiers),
- d'arriver à un accord avec les réservataires sur les modalités de décompte (ex : en cas de réinjection en l'absence d'attribution → comment éviter les doubles comptes ?),
- d'un décompte annuel global à chacune des étapes suivantes : nombre de logements proposés, nombre de logements ayant fait l'objet d'une proposition de candidats, nombre de candidats acceptés en CALEOL, nombre de baux signés.

A défaut il pourra être retenu la **mise à disposition** mais validée par le réservataire dans un délai de 5 jours.

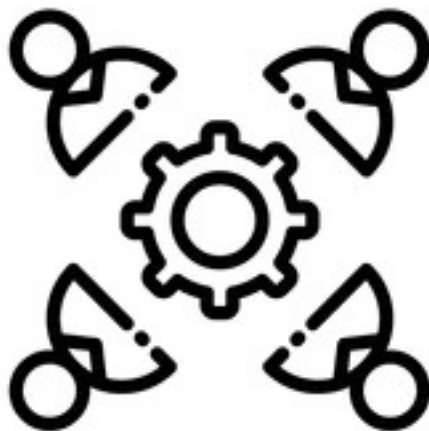
Autres points à préciser



Proposition : Acter en COPIL le principe que le référentiel intégrera également des précisions sur des points techniques qui seront discutés dans les EPCI pilotes ou en club régional pour harmoniser les rédactions sur :

- le patrimoine locatif social concerné par la convention,
- le calcul de l'assiette réglementaire en distinguant les « exclus du flux » et les « soustraits du flux »,
- la méthode de calcul du volume prévisionnel de logements (taux de rotation et/ou moyenne des baux signés)
- etc.

Questions / Réponses et Validation



CONCLUSION

16h20 10'	Conclusion et annonce prochain <u>COFIL</u>	Préfet / DREAL	• Annonce du prochain <u>COFIL</u> (fin 2023 / début 2024)
---------------------	---	-------------------	--

Vos contacts régionaux

DREAL PACA : mathieu.fechtmeister@developpement-durable.gouv.fr

ARHLM PACA & Corse : mventurelli@arhImpacacorse.com

ALS PACA & Corse : yannick.beaudoux@actionlogement.fr