

5^{ème} COMITÉ DE PILOTAGE RÉGIONAL de la réforme des attributions des logements sociaux en Provence-Alpes-Côte d'Azur 6 juillet 2026

Le cinquième comité de pilotage de la réforme des attributions des logements sociaux en région Provence-Alpes-Côte d'Azur s'est tenu le 6 juillet 2026 en visioconférence sous la présidence de Didier MAMIS, secrétaire général pour les affaires régionales représentant le préfet de région.

Cette réunion s'inscrit dans la continuité de l'animation régionale déployée depuis plusieurs années, des clubs régionaux mensuels mis en place depuis 2021 et des quatre précédents COPIL régionaux de juillet 2022, mars 2023, février 2024 et mars 2025.

Le COPIL a permis :

- de dresser le bilan du déploiement de la cotation de la demande de logements sociaux et de la gestion en flux des contingents réservés,
- d'acter les actions à mener collectivement en 2026 en arbitrants un point relatif à la future trame régionale pour les conventions de gestion en flux 2027/2029.



Participants

On constate un resserrement du nombre de participants et de structures dont une moindre participation des bailleurs par rapport aux précédents COPIL (qui restent représentés par l'ARHIm) et un recentrage des collectivités sur les établissements publics de coopération intercommunale ayant la compétence habitat et sur quelques communes souvent déjà impliquées dans les instances régionales techniques.

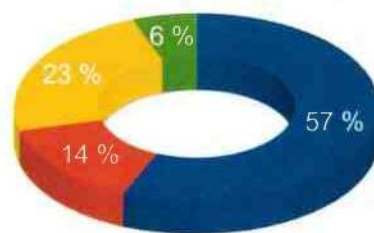
69 inscrits

→ 50 structures dont

- 16 bailleurs sociaux
- 18 établissements publics de coopération intercommunale
- 10 communes
- 1 agence d'urbanisme
- 5 services de l'État : DDETS(PP)

ainsi que le SGAR, l'ARHIm, Action Logement Service et la DREAL

→ Reflet de la mobilisation des différents acteurs de la réforme des attributions



■ Collectivités ■ Services de l'État
■ Bailleurs ■ Autres

La liste des inscrits figure en dernière page



Présentation

Le document présenté est annexé à ce document de synthèse.

- **Introduction (p. 3) :**
 - Rappel du contexte et des objectifs du COPIL et mots de l'ARHlm et d'ALS,
- **Bilan régional 2025 pour la cotation et pour la gestion en flux (p. 5) :**
 - Point cotation,
 - Présentation étude cotation (Agam) – p. 9
 - Point gestion en flux,
- **Actions régionales de 2026 (p. 32) :**
 - Évolutions à valider pour la convention de gestion en flux 2027/2029,
 - Retour d'expérience de l'expérimentation de bilan harmonisé (CASA) – p. 35
 - Évolution à arbitrer pour la convention de gestion en flux 2027/2029,
 - Présentation par l'ARHlm du panorama des CALEOL – p. 53
- **Conclusion (p. 65)**



Résumé des échanges

Bilan régional 2025 sur la cotation et la gestion en flux

Le travail initié depuis quelques années sur les **politiques et pratiques locales d'attribution** positionne la région Provence-Alpes-Côte d'Azur en pointe sur les sujets cotation et gestion en flux.

Source : site SNE¹, données au 03/06/2026

	France	Provence-Alpes-Côte d'Azur
EPCI concerné par la cotation	424	25
EPCI dont la cotation configurée dans SNE	153	18
soit	36 %	72 %

Près de trois EPCI sur quatre dans la région auront mis en œuvre **la cotation** d'ici la fin de l'année (56 % déjà accessible via le portail grand public pour les demandeurs et 16 % en cours de test), soit un avancement 2 fois plus rapide qu'au niveau national (27,5 % + 8,5 % en cours de test).

La chargée d'étude de l'agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise (Agam) présente les principaux enseignements de l'étude² commandée par la DREAL au réseau UrbaSud sur la cotation :

- une analyse des grilles de cotation (structure, nombre de critères, critères les plus souvent utilisés, pondération) permettant d'identifier des constantes comme l'application de la doctrine régionale mais également des différences d'approches selon les territoires ;
- un premier retour d'expérience des territoires les plus avancés sur les sujets de l'élaboration, de l'usage, des points de vigilances et des pistes d'amélioration.

La mise en œuvre de **la gestion en flux** depuis le 1^{er} janvier 2024 ne pose pas de difficulté avec près de 1400 conventions bilatérales signées entre bailleurs et réservataires .

Le directeur de l'ARHlm souligne que la mise en œuvre est très satisfaisante au regard de l'importance des changements. La gestion en flux fonctionne.

La directrice régionale d'Action Logement Service confirme ce constat et plus globalement les retours positifs sur un accompagnement régional qui cadre l'exercice, tout en laissant des marges de manœuvre.

Actions régionales 2026 : les points faisant consensus

Les **travaux de l'année 2026** sont orientés sur la préparation des nouvelles conventions de gestion en flux pour la période 2027/2029. Les réunions techniques ont permis d'identifier des **améliorations consensuelles** qui seront à intégrer dans la nouvelle trame régionale. Outre des précisions rédactionnelles, il est proposé l'**ajout d'une annexe** permettant de préciser sous quelle **forme le bilan annuel des bailleurs** est attendu.

Le chef du service PLH, Habitat et Cohésion sociale de la Métropole Aix Marseille Provence confirme que la mise en œuvre de **la gestion en flux** a globalement été satisfaisante en tant que réservataire. Il attire néanmoins l'attention sur quelques difficultés techniques sur les tests de cotation et surtout un

1 <https://sne.info.application.logement.gouv.fr/cotation> (onglet Actualité)

2 <https://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/la-cotation-de-la-demande-de-logement-social-en-a16450.html>

frein identifié concernant l'exploitation des bilans des bailleurs pour alimenter la conférence intercommunale du logement. L'absence de normalisation rend difficile l'animation attendue de l'EPCI en tant que chef de file des politiques de peuplement.

La vice-présidente de la communauté d'agglomération de Sophia Antipolis, déléguée à l'habitat et au logement et à l'accueil des gens du voyage, ainsi que la responsable du service politique sociale du logement et de l'hébergement présentent l'expérimentation en cours. Celle-ci a permis, à partir d'un exemple francilien, de coconstruire un fichier type de transmission des bilans avec les services de l'État, ALS et surtout les bailleurs du territoire. L'objectif est de disposer d'un bilan territorial en agrégeant facilement les bilans de chaque bailleur et chaque réservataire. Le travail réalisé permet également de préciser des points sémantiques et d'élaborer les conditions d'une lecture commune des bilans. ERILIA, Famille et Provence, CDC Habitat et Poste Habitat utilisent déjà cet outil pour leur bilan intermédiaire en 2026.

Le secrétaire général pour les affaires régionales remercie l'agglomération d'Antibes pour son implication dans les travaux expérimentaux et encourage la diffusion des outils utiles entre les acteurs surtout s'ils permettent d'établir une vision territoriale et de dépasser les visions en silos, réservataires par réservataires ou bailleurs par bailleurs.

La directrice Habitat et Logement de la communauté d'agglomération de Cannes Pays de Lérins remercie la CASA pour le travail réalisé et s'interroge sur la possibilité d'utiliser dès à présent cet outil, par exemple pour une conférence intercommunale du logement (CIL) avant la fin de l'année.

Le directeur de l'ARHIm et le chargé de mission de la DREAL indiquent que si l'harmonisation figurera dans la trame régionale pour les conventions de gestion en flux 2027/2029 (cf. infra), une utilisation anticipée ne peut se faire que sous la forme du volontariat pour 2026.

La vice-présidente déléguée à l'aménagement du territoire, à l'habitat et aux gens du voyage de la communauté d'agglomération d'Avignon souhaite s'assurer que le bilan harmonisé permettra de suivre, au-delà des mises à disposition du bailleur, les autres étapes (attributions, baux signés).

Le chargé de mission de la DREAL confirme que ces bilans doivent notamment permettre de donner des informations claires sur le taux de chute dans les attributions de logement entre la proposition faite par le bailleur et la signature effective du bail.

Actions régionales 2026 : les sujets en cours de discussion

Les travaux de 2026 ont également permis d'aborder de nombreux sujets préexistants dans le cadre de la gestion en stock des logements réservés et que la gestion en flux et les bilans annuels font ressortir. Il s'agit du **taux de chute** entre mise à disposition et bail signé qui a une conséquence sur le **taux de réservation effectif** des réservataires (ex : le 30 % préfectoral est en fait historiquement de 21/23 %) mais également sur l'**atteinte des objectifs légaux de relogement des publics prioritaires** au premier rang desquels les ménages reconnus au titre du **DALO**.

Cette analyse, fruit de plusieurs temps d'échange en club régional ou en groupes de travail dédiés, a permis de dépasser une divergence d'appréciation entre partenaires constatée depuis plusieurs mois sur le sujet du décompte des objectifs. D'une part, les bailleurs souhaitent conserver la pratique d'un décompte en « mise à disposition » issue de la gestion en stock et qui permet de réduire au minimum la vacance frictionnelle. D'autre part, des réservataires souhaitent une évolution pour un décompte en attribution effective, voire en baux signés pour ne pas être les seuls à porter la charge du taux de chute et par souci de rendre plus lisible le process d'attribution.

Le directeur de l'ARHIm insiste sur le risque de coût en cas de changement de pratique : à l'échelle régionale, il estime qu'augmenter de 15 jours la durée de la vacance représente environ 5M€ de manque à gagner pour les bailleurs.

La cheffe de service Habitat et PLH de la communauté d'agglomération du Grand Avignon souligne l'importance de raisonner en bail signé qui est l'étape la plus logique et la plus intuitive pour suivre les objectifs et mobiliser les élus sur le sujet. Les baux signés pousseront à l'amélioration de la qualité et de la pertinence des propositions faites.

Les 3 axes de travail issus des réunions techniques du début d'année sont présentés. Ils doivent permettre de réduire le taux de chute entre mise à disposition et baux signés, particulièrement pour les publics DALO, tout en veillant à ce que tous les réservataires priorisent ces mêmes publics DALO au sein des publics prioritaires. Plusieurs outils sont ainsi identifiés : la trame de bilan annuel qui permettra une meilleure objectivation des problématiques en CIL, le déploiement de SNE Stat au niveau national par le GIP SNE pour permettre un meilleur suivi par chaque réservataire, la construction de viviers communs de publics prioritaires grâce à SYPLO (ex : DDETS 06), des points réguliers des bailleurs sur l'atteinte des objectifs légaux des réservataires ou encore le panorama des CALEOL.

Un focus sur le travail en cours pour aboutir à un panorama des CALEOL est présenté par l'ARHlm. Cette initiative des bailleurs vise à alimenter les réflexions sur le taux de chute qui est un enjeu partagé tant par les réservataires que les bailleurs. Il s'agit, en s'appuyant sur des travaux varois, sur des échanges avec certains bailleurs des Bouches-du-Rhône et sur un questionnaire régional (en cours) de connaître la pratique en CALEOL de chaque bailleur, de favoriser la transparence et d'identifier les marges d'amélioration, ainsi que les meilleures pratiques à promouvoir. Un réseau des correspondants CALEOL se constitue ainsi sous pilotage de l'ARHlm.

La directrice régionale d'Action Logement Service souligne l'importance, avant de changer les règles de décompte, de mieux objectiver les raisons du taux de chute (ex : dossiers incomplets, désistement, etc.) avec au besoin des travaux locaux avec certains réservataires, certains bailleurs venant alimenter la réflexion régionale.



Les points validés ou arbitrés

- **Bilan régional sur la cotation et la gestion en flux :**

DDETS(PP) :

L'accompagnement des EPCI retardataires n'ayant pas encore adopté leur plan de partenariat de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID) et configuré le SNE cotation relève des DDETS(PP) qui peuvent mobiliser les outils et les exemples régionaux existants.

L'identification des réservataires refusant de signer les conventions de gestion en flux (2024/2026 et 2027/2029) relève des bailleurs qui en informeront les DDETS(PP). Le traitement des cas identifiés relève de l'action locale qui pourra être coordonnée au besoin.

Club régional :

L'appropriation de la cotation dans les CALEOL (commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements) demeure un sujet sur lequel un travail régional sera mené (cf. infra dans le cadre du panorama des CALEOL notamment).

L'appréciation plus qualitative de la mise en œuvre de la gestion en flux fait l'objet d'échanges locaux et régionaux qui seront à poursuivre (cf. infra).

Les propositions sont validées.

- **Propositions de modifications rédactionnelles et d'ajout d'une annexe « bilan » dans la trame régionale de convention de gestion en flux 2027/2029 :**

Intégration des modifications dans la trame de convention régionale 2027/2029

DREAL / ARHlm / ALS :

Mettent en forme et diffusent la trame de convention régionale modifiée pour 2027/2029.

Bailleurs sociaux et réservataires :

Prendent en compte la trame de convention régionale modifiée, particulièrement s'agissant de la nouvelle annexe fixant la forme du bilan à transmettre.

EPCI et DDETS(PP) :

Exploitent les nouveaux bilans pour alimenter les réflexions des conférences intercommunales du logement (CIL) dans la perspective d'une approche territoriale multi-réservataires et multi-bailleurs.

Les propositions sont validées.

- **Arbitrage concernant les modalités de décomptes dans la trame régionale de convention de gestion en flux 2027/2029 (mise à disposition) :**

Sur ce sujet qui englobe les notions de taux de chute, de processus en CALEOL et d'atteinte des objectifs réglementaires, il est proposé :

- **le maintien du décompte en mise à disposition** qui, s'il présente des inconvénients, a globalement été satisfaisant ;
- **un engagement de tous les acteurs** (gestion directe) de **minimiser le taux de chute** (particulièrement pour les DALO) **et de tendre vers l'atteinte des objectifs réglementaires**
→ Bailleurs sociaux et réservataires veillent à mettre en place un suivi de l'atteinte des objectifs réglementaires en cours d'année pour pouvoir corriger sans attendre le bilan annuel ;
- en tant que de besoin et au regard des résultats, **de réinterroger début 2028 cet arbitrage** pour faire évoluer la manière de décompter dans les conventions 2030/2032 → Le club régional continue en parallèle à travailler sur les leviers identifiés (ex : panorama des CALEOL) et continue son travail d'animation.

Le chef du service PLH, Habitat et Cohésion sociale de la Métropole Aix Marseille Provence s'interroge sur la date de 2028. Ne faudrait il pas avoir un suivi des résultats avant (délai de test, de restructuration, etc.) pour changer le mode de calcul ? Pourquoi ne pas décompter dès aujourd'hui comme en Île-de-France ?

Le chargé de mission de la DREAL confirme qu'il y aura bien un suivi annuel. La date de 2028 permet à la fois de laisser du temps pour constater les progrès et pour préparer (si besoin était) une évolution dans la doctrine régionale. La comparaison avec Île-de-France est difficile sur ce sujet car le choix francilien a été de s'appuyer sur une transformation des droits de réservations de tous les réservataires en « droits uniques » (ce n'est pas le cas dans notre région). Les modalités de décompte sont également adaptées mais il n'y a pas un décompte exclusivement en attribution (les mises à disposition sont aussi prises en compte).

Le secrétaire général pour les affaires régionales indique entendre les attentes de certaines collectivités réservataires pour évoluer vers un décompte en baux signés. Il souligne l'importance d'un travail préalable pour objectiver les raisons du taux de chute entre les 3 étapes (mise à disposition / attribution / bail signé). Il importe aujourd'hui de se saisir collectivement des avancées constatées ou des outils mis en place pour réinterroger les pratiques. L'objectif est de progresser sur l'atteinte des objectifs d'attributions aux ménages précaires (DALO et à défaut publics prioritaires mais également 1^{er} quartile hors QPV), sujet sur lequel l'État est vigilant.

Le responsable locatif régional d'ALS indique que l'analyse de l'atteinte des objectifs légaux pourrait utilement prendre en compte les produits orientés vers les réservataires car plus on retrouve de PLS plus il sera difficile de placer des ménages relevant du 1^{er} quartile ou des DALO. A titre d'exemple, les derniers chiffres extraits par ALS sur Marseille font état au 1^{er} semestre 2026 de 18 % de DALO et de 24,7 % de DALO si on ne regarde que les PLAI et PLUS (sans les PLS).

Les propositions sont validées.



Conclusion

Le secrétaire général pour les affaires régionales souligne l'importance du travail accompli ces dernières années et remercie l'implication des participants (DREAL, ARHIm, ALS, bailleurs et collectivités) sur ce sujet technique. La méthode de travail instaurée qui permet des échanges entre le niveau régional et les niveaux locaux fonctionne. L'accompagnement régional continuera.

Dans une région déficitaire en logement sociaux, l'accès au logement des DALO et autres publics prioritaires impose de mobiliser tous les leviers disponibles : amélioration de la production de logements sociaux avec des primes encourageants l'année dernière et amélioration des process d'attribution. Cette complémentarité des travaux est à encourager.

Un prochain comité de pilotage en 2027 permettra de suivre les réalisations de l'année et d'aborder de nouveaux sujets (ex : mobilité dans le parc social).

Le secrétaire général
pour les affaires régionales



Didier MAMIS

Liste des inscrits au Comité de pilotage régional de la réforme des attributions – 6 juillet 2026

Younes AFKIR , ICF Habitat	Jonathan GOUSSAN , CA Dracénie Provence Verdon Agglomération
Lionel ALBERT , Action logement service	Lisa GRÈS , CA de la Riviera Française
Karine ALSTERS , CA Dracénie Provence Verdon Agglomération	Pierre HANNA , DDETS 13
Lamia ANTA , Ville de Marseille	Joelle KHERMACHE , CACPL
Nicolas ANTOINE , Habitat 06	Nadine KURAS , Ville du Cannet
Valérie AUTOMNE , CA Les Sorgues du Comtat	Gaëlle LAMBERT , Mairie d'Aix-en-Provence
Delphine BARISIC , H2P	Lionel LAUNAY , Métropole Aix Marseille Provence
Yannick BEAUDOUX , Action logement service	Marine LECOTE , DDETS 84
Christine BELAGROUZ MARCONI , Ville de Martigues	Florent LEONARDI , ARHlm
Julie BONNET , AGAM	Didier MAMIS , SGAR
Sandrine BORDIN , Action logement service	Véronique MANCHERON , CA Estérel Cote d'Azur Agglomération
Pascale BORIES , CA Grand Avignon	Jérémy MATHIEU , Var Habitat
Manel BORJINI , CA Sophia Antipolis	Anabelle MAUREL , Métropole Toulon Provence Méditerranée
Nathalie BOUVET , SEMISAP	Alan MEYER , SFHE
Anne-Laure BRIET , CA Grand Avignon	Christine MICHEL , Un toit pour tous
Stéphanie BRUZZONE , Ville de Menton	Vanessa MICHEL , OPH05
Marie-France CESARI , Ville de Nice	Cyril MILHAUD , SGAR
Eric CHIAPPA , DDETS 84	Sophie NASICA , CASA
Véronique CHOJNACKI , CA DLVAgglo	Vincent NICOLAS , UNICIL
Gwenaël CLAUDON , CC Pays d'Orange en Provence	Sébastien ORIVELLE , CC Pays d'Orange en Provence
Laetitia CLEMENCON , Métropole Aix Marseille Provence	Marylou PAPERÀ , CA Grand Avignon
Jean-Claude CUINET , CDC HABITAT	Laetitia PERSINI , SACOGIVA
Christophe DELDEM , OPH CACPL	Nesrine RAHOU GUERFI , Manosque
Magali DE BAERE , CA Luberon Monts de Vaucluse Agglomération	Véronique RAMBELOSON , CA Sophia Antipolis
Stéphanie DE CAMARET , Grand Delta Habitat	Bruno REGAZZONI , Var Habitat
Gaetan DE SAINT LUC , DDETS 06	Ariane ROUQUETTE , DDETS 83
Magali DEBONO , DDETSPP 04	Edith SOTTON , CC du Golfe de Saint-Tropez
Xavier DELCROIX , CA Provence Alpes Agglomération	Coline THOMAS-PHILIBERT , CA Luberon Monts de Vaucluse
Cyrille DRUJON D'ASTROS , CC du Pays des Écrins	Claire VANDEN ABEELE , CA du Pays de Grasse
Sophie DURAND , Ville de la Ciotat	Marion VELUT , DREAL
Lucie FAYOLLE , CC Pays d'Orange en Provence	Claudine VERLAQUE , UNICIL
Mathieu FECHTMEISTER , DREAL	Adrien VINCENTELLI , CA Arles-Crau-Camargue-Montagnette
Maud GADE , Mairie de Briançon	Patricia WAUTERS , CA Cannes Pays de Lerins
Stéphane GARCIA , CA Les Sorgues du Comtat	Salima ZAFFRAN , Métropole Aix Marseille Provence
Carla GOMEZ , DREAL	



DREAL : mathieu.fechtmeister@developpement-durable.gouv.fr
ARHlm : lgravot@arhlm-pacacorse.com
Action Logement Services : yannick.beaudoux@actionlogement.fr

