



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

1^{er} COFIL régional de la réforme des attributions en PACA

Préfecture des Bouches-du-Rhône – 6 juillet 2022

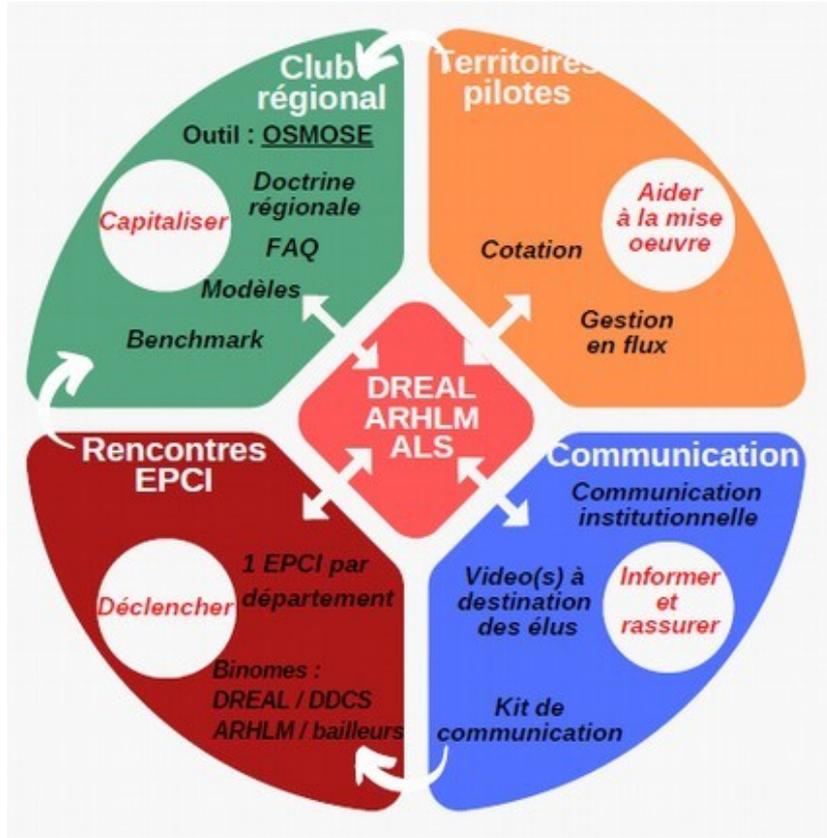
**Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
Provence-Alpes-Côte d'Azur**

Introduction (30')	
Introduction	Préfet
Enjeu national	DHUP
Méthodologie PACA	DREAL/ARHIm/ALS
« Le logement social » et « La réforme des attributions »	Films n°1 et n°2
Séquence Cotation (60')	
Présentation de la séquence et des intervenants	DREAL
« La cotation »	Film n°3
Témoignage 1 ^{er} EPCI pilote de PACA	MNCA
Témoignage 2 ^d EPCI pilote de PACA	CASA
Témoignage bailleur	GDH
Témoignages des réservataires (hors collectivités)	DDETS 06 et ALS
Validation principes de cadrage	DREAL
Séquence Gestion en flux (60')	
Présentation de la séquence et des intervenants	DREAL
« La gestion en flux »	Film n°4
Témoignage 1 ^{er} EPCI pilote de PACA	CASA
Témoignage 2 ^d EPCI pilote de PACA	MTPM
Témoignage DDETS	DDETS 83
Témoignages bailleurs	Var Habitat & ERILIA
Témoignage ALS	ALS
Retroplanning partagé	DREAL
Conclusion (5')	
Conclusion et annonce prochain COPIL	Préfet / DREAL

INTRODUCTION

Introduction (30')	
Introduction	Préfet
Enjeu national	DHUP
Méthodologie PACA	DREAL/ARHlm/ALS
« Le logement social » et « La réforme des attributions »	Films n°1 et n°2

Accompagnement régional



Réalisations de 2021

- **Structuration du réseau régional**
 - Club régional (réunion mensuelle / une cinquantaine de structures)
 - Site Osmose (> 150 participants)
 - Réunions DDETS (DREAL)
 - Réunions interbailleurs (ARHLM)
- **Productions**
 - Référentiel régional v.1 et travail d'actualisation
 - 4 vidéos pédagogiques mises en ligne sur dailymotion (logement social / réforme / cotation / gestion en flux)
- **Accompagnement local**
 - Sites pilotes « cotation »
 - Appui DDETS sur demande

SÉQUENCE COTATION

Séquence Cotation (60')	
Présentation de la séquence et des intervenants	DREAL
« La cotation »	Film n°3
Témoignage 1 ^{er} EPCI pilote de PACA	MNCA
Témoignage 2 ^d EPCI pilote de PACA	CASA
Témoignage bailleur	GDH
Témoignages des réservataires (hors collectivités)	DDETS 06 et ALS
Validation principes de cadrage	DREAL

Cotation de la demande

Comité de pilotage **« Réforme des attributions »**

Mercredi 6 juillet 2022

➤ Sommaire

Introduction

La démarche de la Métropole

- Les grandes étapes
- L'élaboration de la grille

L'expérimentation

- Les modalités de l'expérimentation
- Les résultats des tests
- Bilan de l'expérimentation

Les prochaines étapes

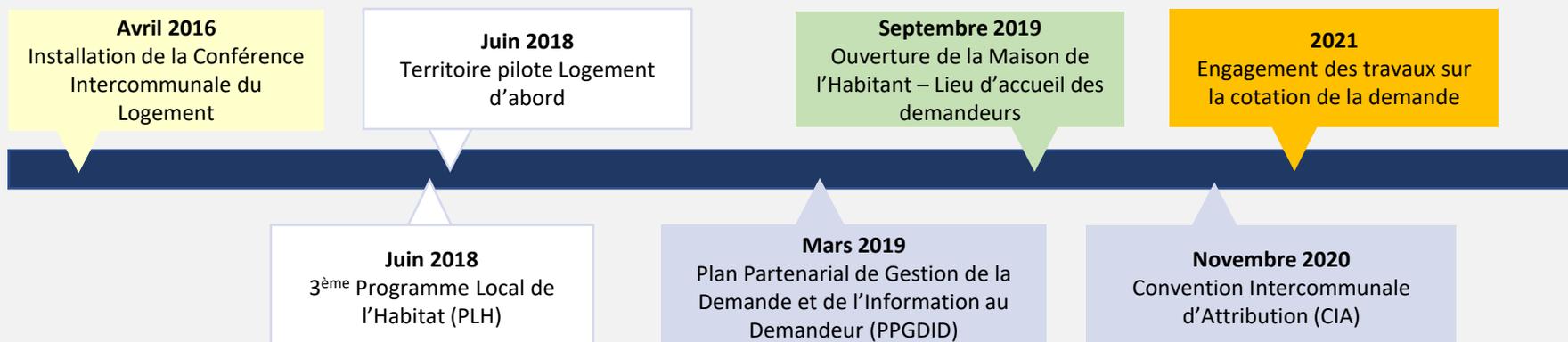
Introduction

Éléments de contexte, chiffres clés de la Métropole

La Métropole Nice Côte d'Azur, un territoire en tension engagé dans la réforme des attributions

- ▶ **51 communes, 550 000 habitants**
- ▶ **36 202 Logements Locatifs Sociaux (LLS) - au 1^{er} janvier 2021 -**
- ▶ **Taux de LLS : 12,6%, dont Nice 13,9 %**
- ▶ **11 quartiers prioritaires de la Politique de la Ville sur 7 communes**
- ▶ **Forte tension sur la demande de logement social :**
 - ▶ **23 104 demandes pour 2 187 attributions, (1 attribution pour 11 demandes)**
 - ▶ **Délai d'attribution moyen : 27 mois**

▶ Réforme des attributions engagée dès 2016



1. La démarche

- Les étapes de la démarche engagée
- Elaboration de la grille : grands principes, choix des priorités du territoire

1.1 Les étapes de la démarche engagée

1. Concertation, élaboration de la grille de cotation

De mars à décembre 2021

2. Expérimentation

De janvier à juin 2022

3. Préfiguration, mise en place

De juillet à fin 2022

1.2 Elaboration de la grille : Les principes issus de la concertation



⇒ **La cotation : une aide à la décision**

1.2 Elaboration de la grille : Les priorités du territoire

Les publics prioritaires

Article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation

Les ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du droit au logement (DALO)

Les personnes sans logement ou mal logées

Les personnes victimes de violence

Les personnes en situation de handicap,

Les priorités propres au territoire

Le lien avec le territoire

Les actifs en emploi du territoire

Les professions et services nécessaires au bon fonctionnement du territoire

Des quartiers prioritaires de la politique de la ville

Des décotes de points : refus, ...

2. L'expérimentation

- Les modalités de l'expérimentation
- Résultats des tests
- Bilan

2.1 Les modalités de l'expérimentation

Objectifs

- Tester la grille sur des cas réels
- Vérifier la prise en compte des priorités
- Garantir la mixité sociale

Organisation

- Groupe de travail dédié : DDETS, Communes, bailleurs sociaux, Action Logement, SIAO

Moyens

- Comparaison de deux outils de test
- Des moyens humains au sein de la Métropole

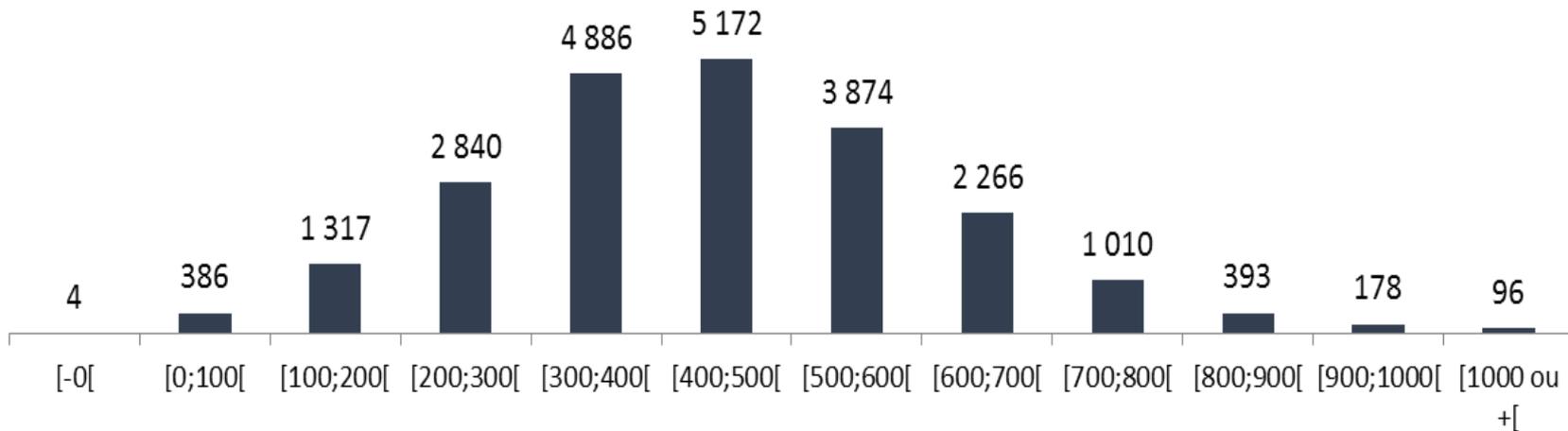
Durée

- 6 mois

2.2 ⇒ Résultats : Des tests réalisés sur l'ensemble des demandes

- 22 400 demandes cotées (dont 5 000 demandes de mutations : 22%)
- Les résultats varient de -38 à 1 325 points.
- La moyenne se situe à 491 points.

Répartition des demandeurs par intervalles de points



2.2 ⇒ Résultats : mixité et diversité des situations les mieux notées

Demandes
supérieures à
900 points

Composition familiale

Personnes seules, familles monoparentales, couples avec enfants, couples sans enfant

Situation professionnelle

Salariés, étudiants ou apprenti, retraités, agents de l'Etat, autres situations, ...

Situation actuelle dans le logement

Personnes dépourvues de logement, hébergées en foyer ou résidence ou par des tiers, logées dans le parc privé ou le parc public,...

Ancienneté de la demande

De moins d'un an à plus de 11 ans

Ressources

Ménages du 1^{er} au 4^{ème} quartile

2.2 ⇒ Résultats : parmi les demandes les mieux notées, une sur-représentation des publics cibles

Comparaison : profil global des demandeurs (22 400) et échantillon des situations les mieux notées (274)



100 % des ménages ont au moins un critère prioritaire au titre du L441-1 CCH.

Davantage de ménages dépourvus de logement ou mal logés



99% valident un lien avec le territoire « Habite ou travaille » dans la commune ou dans l'EPCI



19% de ménages DALO

2 % parmi l'ensemble des demandes (550 demandes DALO en attente)



45 % de ménages relèvent du 1er quartile et/ou valident un taux d'effort trop élevé

22 % parmi l'ensemble des demandes



Davantage de demandes très anciennes : 36% de demandes > 4 ans - 17% parmi l'ensemble des demandes



6 ménages sur 10 ont des enfants
5 sur 10 parmi l'ensemble des demandes

2.3 Bilan de l'expérimentation

Des résultats positifs



- ✓ Un temps essentiel dans la démarche
- ✓ Les publics prioritaires (CCH et territoire) ressortent
- ✓ Mixité et diversité des situations dans les demandes les mieux notées.
- ✓ Ciblage de situations spécifiques avec la grille mutation
- ✓ Nécessité de réaliser quelques ajustements de la grille de cotation

Points de vigilance



- ✓ Une dynamique et un rythme soutenus
- ✓ Pièces justificatives : sujet complexe (outils, gestion, validité)
- ✓ Complétude des demandes de Logement social.
- ✓ Le rôle essentiel des outils

Les prochaines étapes

Calendrier, les prochaines étapes



➤ Validation technique et politique

- Début juillet 2022 : validation technique de la grille de cotation
- Août –Septembre 2022 : Avis du Préfet (porter à connaissance)
- Septembre-Octobre 2022 :
 - Conférence Intercommunale du Logement
 - Délibération du Conseil métropolitain

En parallèle, De juillet à fin 2022

- Volet communication Information Sensibilisation et développement des outils (guide pratique à destination des professionnels, dépliant et page Web à destination des demandeurs,...)
- Poursuite de l'expérimentation : en amont des CALEOL, communication du nombre de points des demandes par le réservataire (phase de désignation)
- **D'ici fin 2022 : mise en service**

Annexes

INFORMATIONS GENERALES	1ère demande	Mutation
1er quartile des demandeurs	100	100
2ème quartile des demandeurs	25	0
3ème quartile des demandeurs	25	0
4ème quartile des demandeurs	25	0
Habite la commune	100	100
Travaille dans la commune	100	100
Habite l'EPCI	50	50
Travaille dans l'EPCI	50	50

ANCIENNETE DU DOSSIER	1ère demande	Mutation
< 12 mois (1 an)	0	0
12< 24 mois	12	12
24< 36 mois	25	25
36< 48 mois	37	37
48< 60 mois (< 5 ans)	62	62
>= 60 mois (5 ans et plus)	100	100

TAUX D'EFFORT (Logement actuel)	1ère Demande	Mutation
Taux d'effort trop élevé (= si taux >33%)	100	100

SUR-OCCUPATION	1ère Demande	Mutation
Sur occupation avec au moins un mineur	50	50
sur occupation (surface)	50	50
Sur occupation (nb de pièces)	25	25

CONDITIONS DE LOGEMENT		
ABSENCE DE LOGEMENT ou HEBERGE, OU LOGEMENT A CARACTERE TEMPORAIRE	1ère Demande	Mutation
Personnes dépourvues de logement et d'hébergement * <i>nb de points modifié suite au GT cotation du 04/04/2022</i>	200	0
Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition*	100	0
DALO	100	100
Logement repris ou mis en vente par son propriétaire*	100	100
Logement bientôt démolit	100	100
Logement de fonction	50	50
En procédure d'expulsion*	50	50
Personnes hébergées par des tiers*	50	0

LOGEMENT INADAPTE	1ère Demande	Mutation
Logement non décent avec au moins un mineur*	100	100
Logement indigne* <i>nb de points modifié suite au GT cotation du 20/06 : 75 points au lieu de 100 points</i>	75	75
Personne(s) en situation de handicap*	100	100
Personne(s) âgée(s) dans un logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie	100	100
Personne(s) âgée(s) en difficulté financière dans un trop grand logement	100	100
Logement non décent* <i>nb de points modifié suite au GT cotation du 20/06 : 25</i>	25	25
Naissance attendue dans un logement trop petit	50	50

SITUATION FAMILIALE	1ère Demande	Mutation
Appartement de coordination thérapeutique	100	100
Violences au sein du couple ou menace de mariage forcé*	100	100
Divorce ou séparation*	100	100
Départ de personne(s) à charge du foyer	50	50
Rapprochement familial	50	50

SITUATION PROFESSIONNELLE - EMPLOI	1ère Demande	Mutation
Travailleur(s) pauvre(s)	100	100
CDD ou interim	50	50
Assistant familial ou maternel à son domicile	50	50
A vécu une période de chômage de longue durée	25	25
Etudiant ou apprenti	50	50
Ancien étudiant en résidence étudiante	100	0

SITUATION GEOGRAPHIQUE	1ère Demande	Mutation
Changement du lieu de travail	50	50
Logement éloigné des équipements et services	25	25
Logement éloigné du lieu de travail*	25	25

SITUATIONS SOCIALES PARTICULIERES	1ère Demande	Mutation
Personnes victimes de l'une des infractions de <u>traite des êtres humains ou de proxénétisme</u>	100	100
Personnes engagées dans le parcours de sortie de <u>la prostitution et d'insertion sociale et</u>	100	100
Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords	100	100
Aide sociale à l'enfance <i>Nouveau public prioritaire L441-1 CCH</i>	100	100

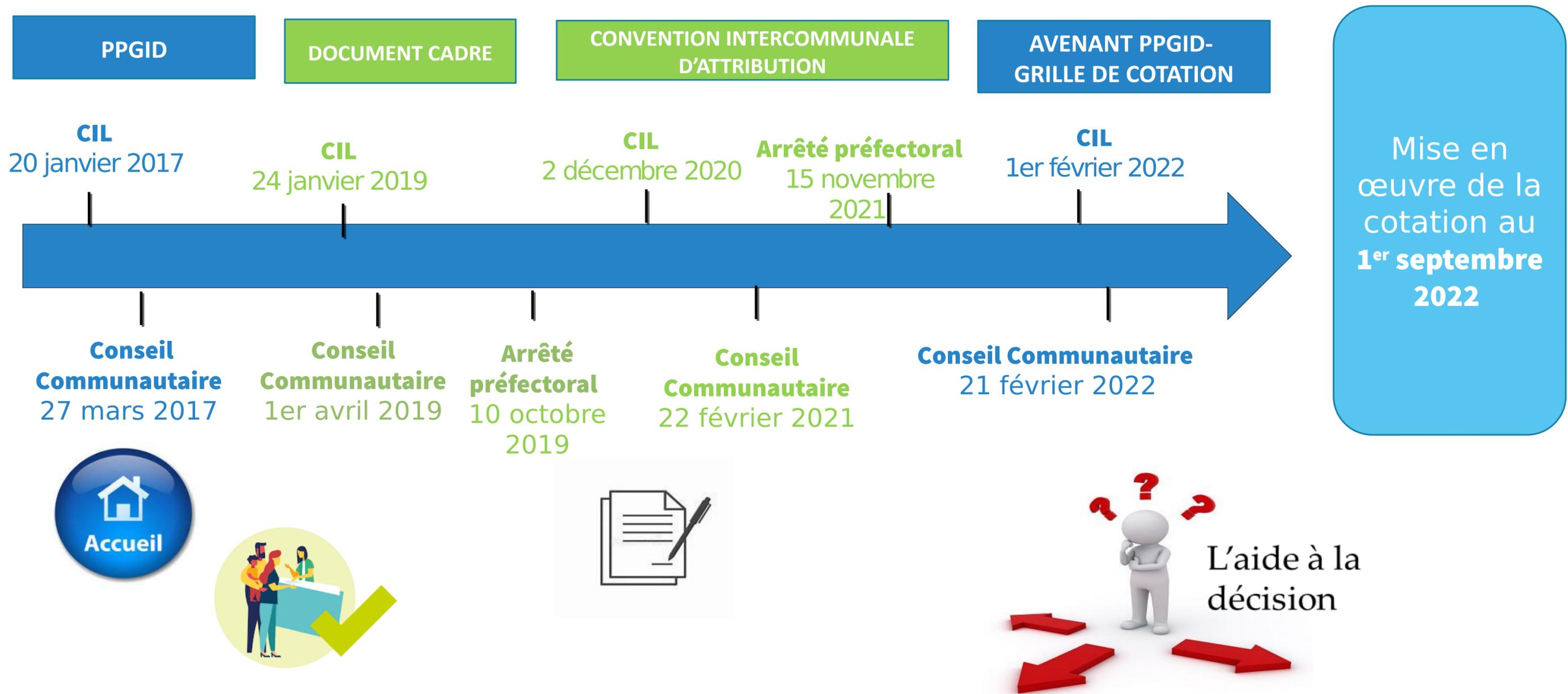
PRIORITES LOCALES	1ère Demande	Mutation
Refus non justifié (motif non recevable) => application d'une décote	-100	-100
Actifs fonctionnaires ou services nécessaires au bon fonctionnement du territoire (dont police, gendarme, personnel hospitalier)	100	100
Violences familiales (hors couple)*	100	100
Jeunes en insertion (jeunes de moins de 30 ans + salarié ou insertion professionnelle)	100	100
Accepte un logement situé en QPV (1ère demande)	100	0
Sortie d'un logement situé en QPV (demande de mutation - sortie de QPV) - Délai 45 mois	0	100
Demandes de "propriétaires bailleurs " => application d'une décote	-50	-50
Locataires ne respectant pas le cadre de vie => application d'une décote	-100	-100
Agressivité envers le personnel d'accueil (Bailleurs, Guichets d'accueil et d'enregistrement) => application d'une décote	-100	-100

LE CADRE RÉGLEMENTAIRE DE LA COTATION DE LA DEMANDE



Article 111
Loi ELAN

Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGID) de logement organise les modalités d'accueil et d'information des demandeurs de logements sociaux sur le territoire de la CASA.



LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA GRILLE DE COTATION DE LA CASA



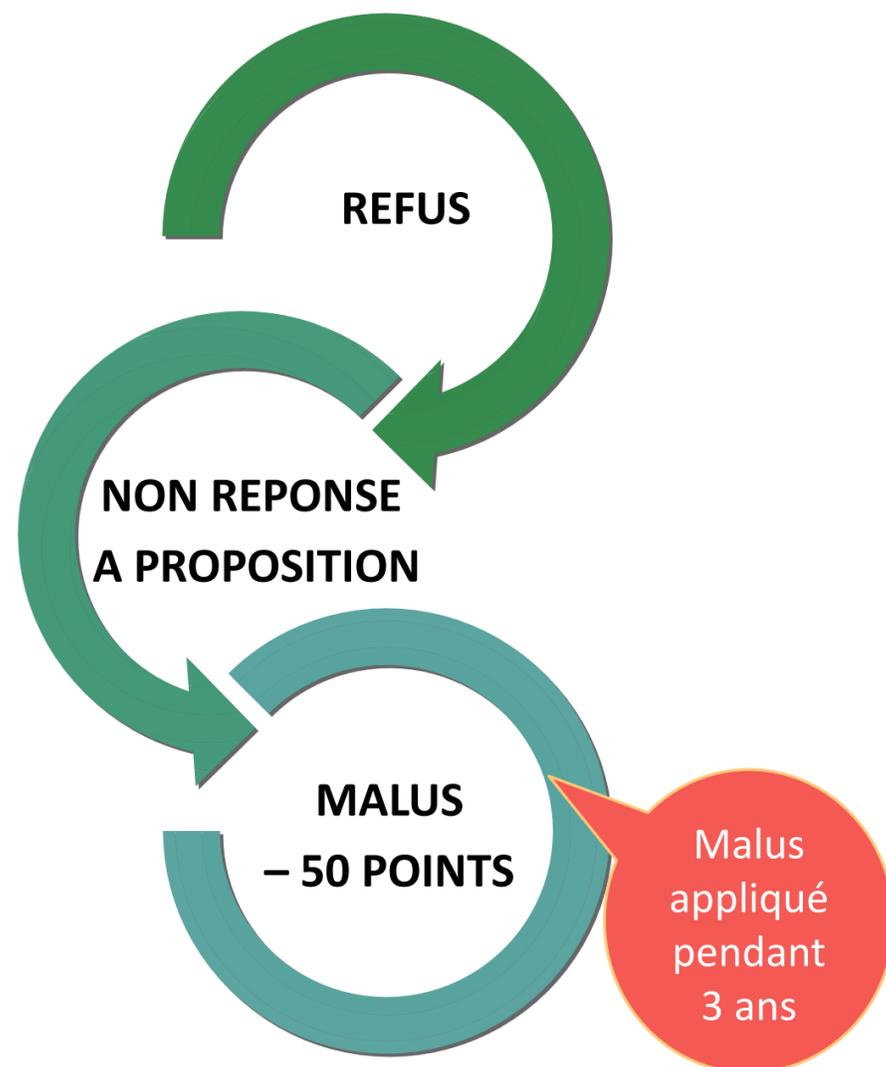
LA GRILLE DE COTATION CASA APPLICABLE À L'ENSEMBLE DES RÉSERVATAIRES

+60 = DALO

GRILLE DE COTATION CASA		
Type de critère	Critère	Pondération
Obligatoire •	DALO	60
Priorité locale	Catastrophe naturelle, sinistre	50
Obligatoire •	Logement indigne	50
Obligatoire •	Personnes dépourvues de logement et d'hébergement	50
Obligatoire •	Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition / Personne sortant d'appartement de coordination thérapeutique	50
Obligatoire •	Violences au sein du couple ou menace de mariage forcé / Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords / Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle / Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme	50
Facultatif	Ancienneté supérieure à 45 mois	50
Priorité locale	Logement d'Abord	45
Facultatif	Habite la commune	45
Facultatif	Travaille dans l'EPCI	45
Obligatoire •	Premier quartile des demandeurs	45
Facultatif	Travailleurs pauvres	35
Facultatif	Demandeur de mutation en sous-occupation installé sur la commune demandée (territoire CASA)	35
Facultatif	Taux d'effort élevé	35
Obligatoire •	Personnes hébergées à l'hôtel	35
Obligatoire •	Personne en situation de handicap	35
Facultatif	Ancienneté entre 24 et 45 mois	30
Facultatif	Logement repris ou mis en vente par son propriétaire / Logement bientôt démolli	30
Facultatif	Logement inadapté au handicap et à la perte d'autonomie	30
Priorité locale	Personnes âgées bénéficiaires d'une pension vieillesse	20
Facultatif	Jeunes de moins de 30 ans	20
Facultatif	Ancienneté entre 12 et 24 mois	20
Obligatoire •	Logement non décent avec au moins un mineur	20
Obligatoire •	Sous-occupation avec au moins un mineur	15
Obligatoire •	Personnes menacées d'expulsion sans logement	15
Facultatif	Ancienneté au-delà de 45 mois plafonné à 10 ans	+10 / an
Obligatoire •	Personnes hébergées par des tiers (parents, enfants, particuliers)	5
Obligatoire •	Reprise d'activité suite à une période de chômage de longue durée	5
Priorité locale	Non-réponse à sollicitation d'un bailleur ou refus non justifié d'un logement adapté aux besoins et capacités du demandeur (malus pendant 3 ans à compter de la date du refus)	-50
Facultatif	Pièces justificatives valides	+50 % de la valeur des points du critère

- 50 = refus ou non réponse à proposition

LES BONUS- MALUS DE LA GRILLE DE LA CASA



Pondération négative pour

- **refus** d'un logement adapté aux besoins du demandeur,
 - **non-réponse à proposition** d'un logement adapté aux besoins du demandeur.
- Article R. 441-10 du CCH, la non-réponse est considérée comme un refus.

⚠ Le malus **ne concerne pas les refus d'un logement inadapté au handicap**

L'application de la pondération négative s'inscrit dans le cadre de la gestion partagée prévue par la loi. Elle s'applique de façon automatique à partir de la **saisie** des "refus de logement par le demandeur" **par les bailleurs dans le SNE ou dans leur logiciel synchronisé.**



Une **majoration de la pondération** pour les pièces justificatives fournies par le demandeur. La majoration est accordée si les pièces justificatives sont **rattachées à la demande sur le SNE** par les **bailleurs** au moment de **l'instruction** ou par les **personnes sur le Portail Grand Public.**



APPLICATION DE LA MAJ ORATION EN ATTENTE :
Pas de vérification des pièces par le Portail Grand Public
(évolution attendue)

LA COTATION : UNE NÉCESSAIRE ÉVOLUTION DES PRATIQUES DES ACTEURS DU LOGEMENT



De l'enregistrement d'une demande...

- **Qualification de la demande par les demandeurs et les guichets d'accueil**



...à la désignation de candidats sur un logement social

- **Qualification de l'offre par les réservataires**
- **Recherche de candidatures selon l'ordre proposé par la cotation**



...et à l'attribution du logement

par les CALEOL après instruction des demandes et ajustements de la pondération et du classement si nécessaire



LA COMMUNICATION : UN AXE ESSENTIEL DANS LA MISE EN ŒUVRE DE LA COTATION



**PLAQUETTES
D'INFORMATION**



**GUIDE PRATIQUE A
DESTINATION DES
PROFESSIONNELS**

**COMMUNICATION PUBLIC
ET PROFESSIONNELS**



**REUNIONS
PARTENARIALES
D'INFORMATION ET
D'APPROPRIATION DE LA
GRILLE PAR L'ENSEMBLE
DES ACTEURS**



**SITE INTERNET CASA-
PORTAIL GRAND PUBLIC –
VIDEO PEDAGOGIQUES**



LES POINTS DE VIGILANCE POUR UNE MISE EN ŒUVRE FACILITÉE DE LA COTATION

LES OUTILS INFORMATIQUES



- L'évolution technique du SNE pour intégrer des motifs de refus et notamment la qualité de refus justifiés ou injustifiés
- La reconnaissance des pièces justificatives par le PGP
- L'harmonisation des pratiques et des processus des bailleurs
- La synchronisation des outils de gestion bailleurs avec le SNE

LES REFERENTIELS



- L'évolution de la charte régionale de l'enregistrement de la demande pour mise en adéquation avec le critère « pièces justificatives »
- Simplification de la procédure de modification de la grille de cotation

LA COMMUNICATION GRAND PUBLIC



- Réalisation de vidéos pour vulgariser la compréhension du fonctionnement de la cotation
- Lien à créer entre la communication du Grand Portail et la communication des territoires

Réforme de la demande et des attributions : La cotation de la demande

« Les atouts de la démarche régionale » :

- Un partage de savoir et de connaissance entre tous les partenaires concernant la cotation, laquelle constitue une aide à la décision ne remettant pas en cause la souveraineté des CALEOL
- La création de dynamiques d'action, de réflexion et de co-construction entre les partenaires
- La confrontation de l'algorithme au réel sur les sites pilotes, afin d'en vérifier la pertinence et de dépasser les a priori

« Les points de vigilance » :

- Développer des systèmes de gestion ad hoc et des systèmes d'information internes aux bailleurs
- Sécuriser la cotation et les pratiques des bailleurs, en travaillant sur la fiabilisation des données de la demande de logement (SNE) et en déterminant sur qui repose la charge de la fiabilisation
- Travailler à une relative harmonisation des cotations, afin d'éviter les effets d'aubaine d'un EPCI à l'autre et de préserver les bailleurs implantés sur de multiples territoires
- Travailler en parallèle à la qualification de l'offre locative (occupation sociale) pour orienter la politique d'attribution à l'échelle de l'EPCI
- Réfléchir à la communication et aux explications à tenir auprès des demandeurs



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

1^{er} COFIL régional de la réforme des attributions en PACA

Suivi du volet cotation par la DDETS-06

Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités des Alpes Maritimes (DDETS 06)

Suivi du volet cotation par la DDETS-06

5 EPCI engagés dans la réforme des attributions sur la cotation avec un rythme différencié :

➤ **2 sites pilotes dans les Alpes-Maritimes sur la cotation (CASA et MNCA) :**

- des similitudes des grilles de cotation pour ces 2 EPCI (territoires tendus sur l'accès au logement social).

Les « blocs » sur critères locaux et facultatifs sont supérieurs en points aux critères obligatoires.

- participation de la DDETS aux phases tests (2eme semestre 2021 sur la CASA et 1^{er} et 2eme semestres 2022 sur MNCA).

Des méthodologies différentes sur la phase test (avec notamment des ateliers techniques réguliers en groupes restreints et élargis sur MNCA).

➤ La **CAPG** a élaboré un projet de grille de cotation, dont la phase test a démarré en interne au 2eme trimestre 2022 pour s'élargir à l'ensemble des réservataires et acteurs associatifs sur le 3eme trimestre. Le territoire est moins tendu, le projet de grille de cotation présente sur ce territoire une part prépondérante des critères obligatoires sur les critères facultatifs.

➤ Sur la **CAPL** des ateliers ont réuni les acteurs locaux en juin pour travailler le diagnostic. Le rétro-planning de mise en est actualisé.

➤ Sur la **CARF** la dynamique est en cours de lancement avec une actualisation du rétro-planning.

Suivi du volet cotation par la DDETS-06

Une forte diversité des territoires :

- dans les plannings de mise en œuvre de la réforme,
 - des moyens humains différents selon la taille des EPCI,
 - une tension sur l'accès au logement social non homogène.

Mais des points communs :

- avec une forte implication des équipes et une volonté de travail en partenariat,
- les sites pilotes pourront permettre aux autres EPCI de gagner du temps, même si la phase test est nécessaire pour chaque grille afin de vérifier les effets des critères choisis et des pondérations.

Suivi du volet cotation par la DDETS-06

Concertation et/ou accompagnement de la DDETS avec chaque EPCI en lien avec la DREAL

Le travail est parfois empirique sur la mise en œuvre de la réforme nécessitant des échanges réciproques. Les sites pilotes devraient permettre aux autres territoires de gagner du temps même s'il n'y a pas de « copier-coller » possible

Le partenariat est élargi autant que de besoins avec les acteurs locaux (de la CIL)

La DDETS porte dans son suivi une **vigilance plus particulière sur le critère DALO** dans les résultats des tests **tout en veillant à la bonne mixité sociale**

Les grilles seront différenciées par EPCI, mais une **cohérence est néanmoins à rechercher sur les EPCI limitrophes** dans l'intérêt des usagers et des acteurs sociaux

Le **Porter à Connaissance** sera adapté en fonction du degré d'avancement dans la mise en œuvre de la réforme de la cotation. Il est travaillé en lien avec les EPCI pour partager au mieux l'objectif

Pour les EPCI les plus avancés sur la cotation le PAC portera essentiellement sur l'obligation d'adapter le PPGDID

La DDETS-06 travaille sur la **labellisation des publics prioritaires dans l'outil Syplo** pour suivre la cotation à ~~venir dans les EPCI~~

Partenariat avec Action Logement Services dans la mise en œuvre des grilles de cotation

En 2022, la DDETS-06 a renforcé son partenariat avec Action Logement Services.

L'objectif est de permettre une plus grande fluidité pour les usagers, salariés d'une entreprise de plus de 10 salariés (ou demandeurs d'emploi indemnisés), d'accéder aux logements sociaux du contingent ALS.

Le réservoir ALS est associé aux travaux organisés par les EPCI sur les grilles de cotation. La Plateforme AL'IN est déjà paramétrée pour intégrer rapidement les grilles de cotations des EPCI.

Suivi du volet cotation par la DDETS-06 (en conclusion)

- Des délais respectés avec un point de vigilance pour la CARF,
- Enjeu sur le choix des applications informatiques (SNE, PELEHAS, ...)
- Importance de la phase test : Ainsi pour **MNCA** (sur un échantillon > 900 points, soit les 274 demandes les mieux cotées sur 22422 demandes totales cotées) : **19% sont DALO alors qu'ils ne représentent que 2 %** de l'ensemble des demandes). L'accès au logement des publics reconnus DALO est pris en compte par l'application de la cotation.



COFIL de la Réforme des attributions Région PACA

06 Juillet 2022

| **Témoignage réservataire**
ACTION LOGEMENT SERVICES



Gestion Locative des réservations Action Logement Services

- ◆ Des réservations issues des investissements des entreprises cotisantes de plus de 50 salariés (avant 2020 et la loi Pacte les entreprises de 20 salariés et plus)
- ◆ Une relation de proximité avec les bailleurs, les communes et territoires les entreprises et les salariés avec plus de 40 collaborateurs sur les 6 Directions de Territoires de la Région PACAC
- ◆ Une plate-forme locative AL'in lancée en juin 2020
 - 260 000 comptes créés en France métropolitaine et DROM (62 000 en PACA et Corse)
 - une publication des offres (en fonction des profils) avec un positionnement proactif des salariés.
- ◆ Un outil directement relié au SNE et prévu pour intégrer les cotations des EPCI. AL'in est au service de l'écosystème du logement social et des équipes Action Logement => **Lien EMPLOI/LOGEMENT**
- ◆ Des espaces entreprises dédiés pour accompagner la politique logement des entreprises prévue par le CCH et le Code du Travail (priorisation de salariés).³



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Validation des principes de cadrage de la cotation en PACA

1^{er} COPIL régional de la réforme des attributions – 6 juillet 2022

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

POURQUOI UN CADRAGE RÉGIONAL ?

Objectifs du cadrage régional

Faciliter la mise en œuvre de la réforme sur le volet cotation :



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



En permettant de faciliter les échanges locaux relatifs aux critères et à la pondération des critères de cotation : faciliter le contrôle de légalité du PPGDID

Principes du cadrage régional



Les éléments qui vont être proposés ont été **discutés** en amont avec les EPCI pilotes et les DDETS

Ils viennent compléter les éléments déjà disponibles :

- [Foire Aux Questions](#) **du ministère** suite à 2 webinaires nationaux,
- [socle régional de cotation de la demande](#) **de la DRIHL**



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

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

PROPOSITIONS DE CADRAGE RÉGIONAL

Les points à cadrer

Rappel

3 catégories de critères dans le module cotation du SNE :

Critères obligatoires : 17 critères qui correspondent à des demandes prioritaires (décision DALO et ménages prioritaires en application de l'article L.441-1 du CCH)

Critères facultatifs : 38 critères se rapportant à la situation du demandeur (ressources, domiciliation actuelle, situation familiale, professionnelle, contraintes géographiques, etc.)

Critères locaux : jusqu'à 10 critères déterminés par l'EPCI dans le PPGDID



Le champ des possibles est vaste...



Les points d'attention porteront sur :

- **les formulations des critères locaux**
- **la pondération des critères obligatoires, facultatifs et locaux**
- **la promotion des bonnes pratiques**

Les formulations des critères locaux



Leurs formulations sont « libres » à l'inverse des formulations des critères obligatoires et facultatifs qui sont limitativement listés par le ministère.

Il s'agit donc de **veiller à l'absence de critères discriminatoires** (art 225-1 du code pénal).

Il apparaît toutefois qu'il y a peu de chose à ajouter d'un point de vue régional puisque la formulation de ce qui constitue une infraction pénale est par principe clair et précis.



Proposition : ajouter in extenso l'article 225-1 du code pénal dans le référentiel PACA pour bien rappeler que le contrôle de légalité portera une attention sur ce point (même s'il apparaît que le cas de figure est très hypothétique).

La pondération des critères par bloc



L'article L.441 du CCH énumère les objectifs de l'attribution des logements locatifs sociaux que la cotation, outil d'aide à la décision, doit également prendre en compte.



Il s'agit de participer à la **mise en œuvre du droit au logement**, de prendre en compte la diversité de la demande, de favoriser la **mixité sociale** « *en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social* ».



Proposition : Pour permettre aux CALEOL de réaliser ces divers objectifs, la grille de cotation doit tendre vers :

somme des points attribués aux critères obligatoires
= somme des points attribués aux critères facultatifs et locaux
NB : à ajuster selon le type de territoire (cf. diapo suivante)

La pondération des critères par bloc



Les retours d'expérience ayant alimenté la réflexion

Tableau 1 : Poids du bloc des critères obligatoires par rapport au bloc des critères facultatifs et locaux

EPCI	CUD	Terres de Confluences	CASA	MNCA
Points du bloc critères obligatoires (1)	1450	410	435	1475
Points du blocs critères facultatifs + locaux (2)	22+508 = 530	250+30= 280	400+115= 515	1800+400= 2200
Soit (1) / (2) =	2,7	1,4	0,85	0,67
Info sur tension	2,68	3,25	8,59	9,51

Proposition :

Veiller à ce que le rapport (1)/(2) reste compris entre 0,5 et 2,5

La pondération par critère : DALO



Le DALO est énuméré à l'article L.441-1 du CCH parmi les autres critères de priorité. Dans le même temps, la cour de comptes alerte sur le fait que *« rien n'empêche (...) que le jeu des pondérations et le cumul des points positionnent en premier rang des ménages non DALO »*



L'esprit de la loi DALO, mais également la nature même du critère DALO, permet d'en faire un critère à distinguer car il s'agit d'un **droit** qui a été reconnu à une personne suite à l'échec des autres dispositifs légaux pour accéder ou se maintenir dans un logement ou un hébergement adapté à ses besoins. Les autres critères prioritaires sont des critères de faits.



Proposition : Rappeler l'intérêt d'afficher le critère DALO, comme un critère spécifique apportant plus de points que d'autres critères obligatoires.

La pondération des critères : DALO



Les retours d'expérience ayant alimenté la réflexion

Tableau 2 : Traitement du critère DALO

EPCI	CUD	Terres de Confluences	CASA	MNCA
Bloc critères obligatoires	1450	410	435	1475
DALO	1000	50	60	100
Moyenne des critères obligatoires hors DALO	30	24	25	92
Points max hors DALO	30	50	50	200

Exemple : la CUD dont le total des critères obligatoires est de 1450, cote le DALO à 1000 tandis que la moyenne de ses autres critères obligatoires est de 30 et que le critère obligatoire hors DALO le plus fort est coté à 30.

La pondération par critère : l'appartenance territoriale



Critère (ou groupe de critères) dont le législateur rappelle qu'il ne peut constituer à lui seul le motif de la non-attribution d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur mais que les élus souhaitent légitimement mettre en avant pour permettre le logement de leurs administrés en difficulté.



L'objectif est ici de veiller à une certaine proportionnalité, dans l'esprit de la loi.



Proposition : l'hétérogénéité des ratios des sites pilotes de PACA et hors PACA peut permettre de poser le principe que le ratio le moins élevé et le ratio le plus élevé expérimentés sont les bornes acceptables

La pondération par critère : l'appartenance territoriale



Les retours d'expérience ayant alimenté la réflexion

Tableau 1 : Poids des critères d'appartenance territoriale

EPCI	CUD	Terres de Confluences	CASA	MNCA
Bloc critères obligatoires	1450	410	435	1475
Critère(s) d'appartenance territoriale (réside ou travaille...)	2	25	90	300
Ratio Critères obligatoires / Critère(s) d'appartenance territoriale	725	16,4	4,8	4,91

La pondération par critère : les critères négatifs



Critères locaux permettant de sanctionner par des points négatifs les refus illégitimes (refus d'un logement adapté à la situation du demandeur) et les déclarations frauduleuses notamment pour les ménages prioritaires



Cette faculté de l'EPCI « ne peut en aucun cas remettre en cause leur statut légal de prioritaire » (instruction du 28 mars 2022)



Proposition : Rappeler ce principe dans le référentiel et suivre la mise en œuvre pratique de la cotation dans les EPCI pilote qui ont prévu cette possibilité de pondération négative.

Les bonnes pratiques



Proposition : Acter le principe que le référentiel apportera des évolutions mineures et qui seront à prendre au fil de l'eau par les territoires (lors de l'élaboration si cela est encore possible ou lors de la révision sinon) pour aller vers de l'harmonisation sur des points simples

Ex : partir sur une base 100 pour les critères obligatoires

Ex : présenter les critères par bloc Obligatoires/Facultatifs/Locaux (ou si besoin le présenter de cette façon et d'une autre) pour permettre les comparaisons entre EPCI

Ex : pour les « pas » d'ancienneté, veiller à être cohérent avec le « délai anormalement long » acté par arrêté dans le département
Etc.

SÉQUENCE GESTION EN FLUX

Séquence Gestion en flux (60')	
Présentation de la séquence et des intervenants	DREAL
« La gestion en flux »	Film n°4
Témoignage 1 ^{er} EPCI pilote de PACA	CASA
Témoignage 2 ^d EPCI pilote de PACA	MTPM
Témoignage DDETS	DDETS 83
Témoignages bailleurs	Var Habitat & ERILIA
Témoignage ALS	ALS
Retroplanning partagé	DREAL

De la gestion en stock à la gestion en flux

COPIL régional de la réforme des attributions
6 juillet 2022



Etape 1: La réalisation de l'état des lieux sur le territoire

- Contexte et chiffres clés :
 - 24 communes
 - 15 bailleurs
 - 301 programmes
 - Transfert de la compétence Habitat-logement à l'EPCI en 2003
 - Prés de 500 conventions de subventions ou de garanties d'emprunt formalisées à l'échelle de l'EPCI



Enjeux

Reconstituer les contingents non formalisés des communes
Consolider les durées des conventions
Etablir le stock du contingent non réservé

Etape 1: la réalisation de l'état des lieux

Février
2021

- Transmission du cadre de référence aux bailleurs sociaux – échange CASA-bailleurs - DREAL sur le contenu des indicateurs – modification du cadre de référence (ajout du nom des programmes et adresses)

Mars-déc.
2021

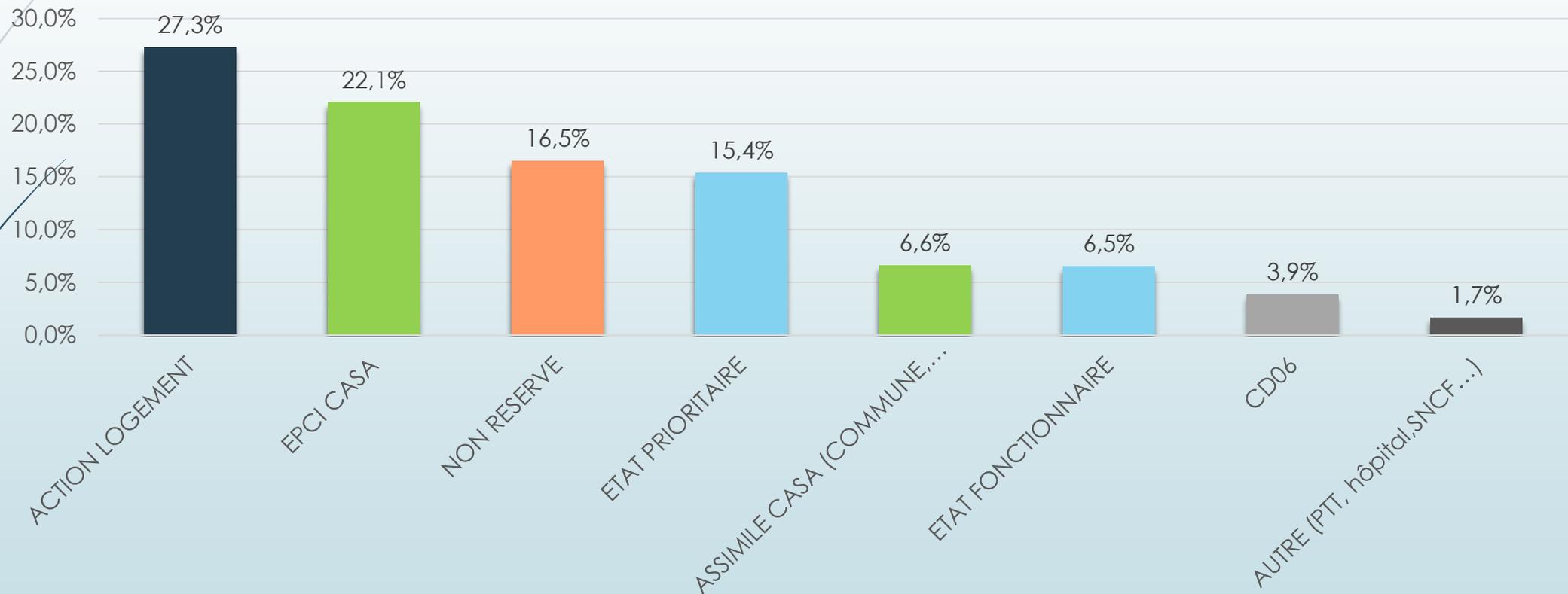
- Retour des états des lieux (transmission exclusivement du contingent réservataire EPCI)
- Analyse et consolidation à partir du RPLS et du logiciel de gestion de la demande - ajout des informations sur l'ensemble des autres contingents réservataires
- Réalisation d'un document unique regroupant l'ensemble des programmes tout contingent confondu

Janv-mai
2022

- Transmission des états de lieux consolidés à l'Etat (DDETS et DREAL)
- Réalisation de fiches diagnostic synthétiques pour chaque bailleur avec indicateurs quantitatifs (volume de logement par réservataire) et qualitatifs (qualité des informations transmises, répartition des logements par type de financement, localisation, type de logement...)

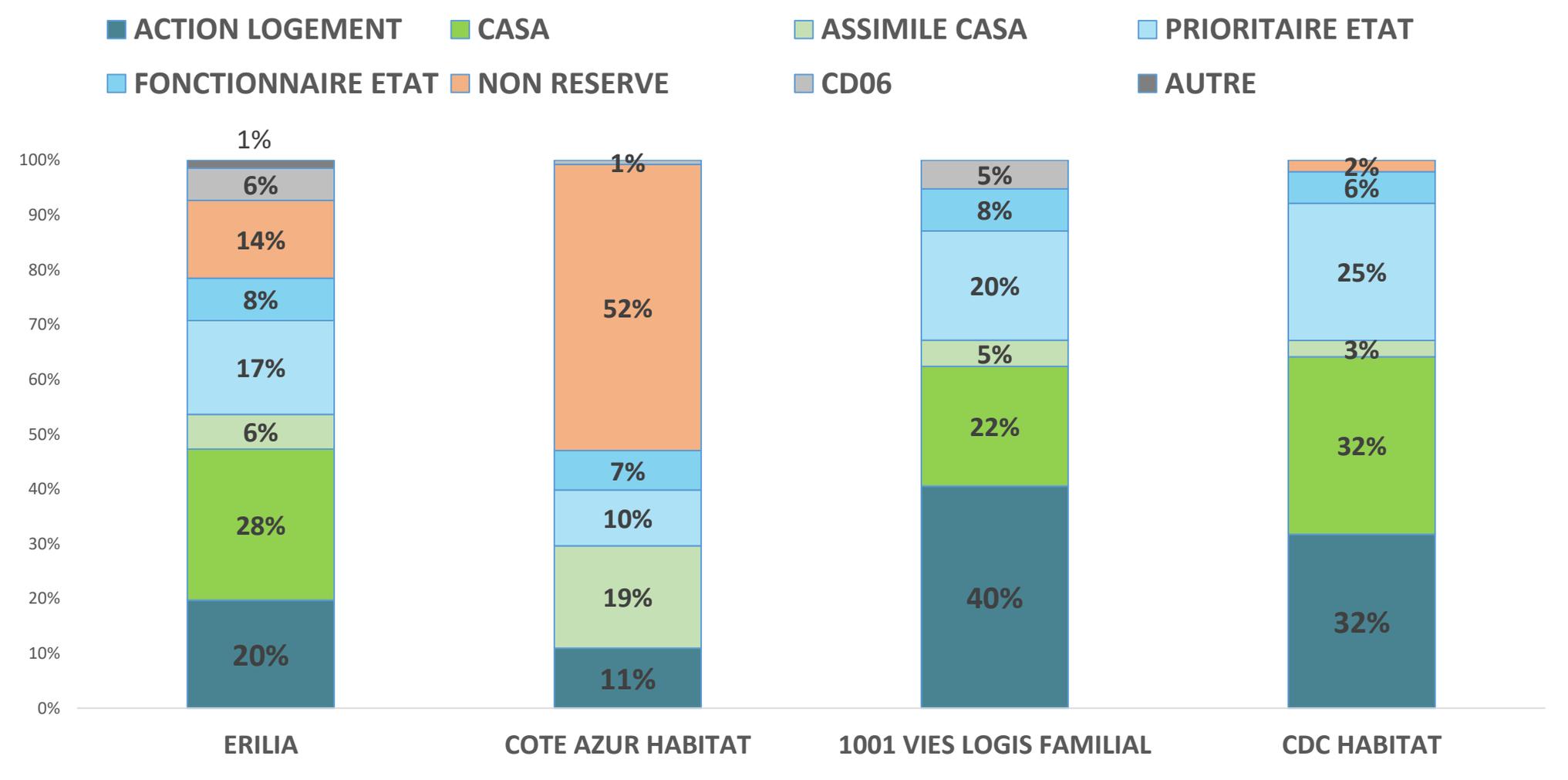
La répartition des droits de réservation à l'échelle du territoire

VENTILATION PAR RESERVATAIRE DES 8082 LLS FAMILIAUX



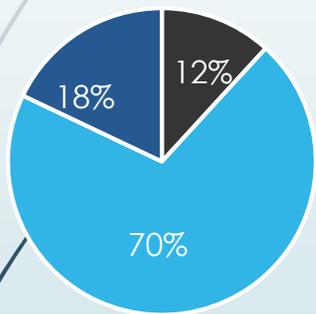
Sont exclus les logements dits « hors familiaux » (résidence foyer, pension de famille, résidence universitaire...)

Une répartition des droits de réservation hétérogène en fonction des bailleurs

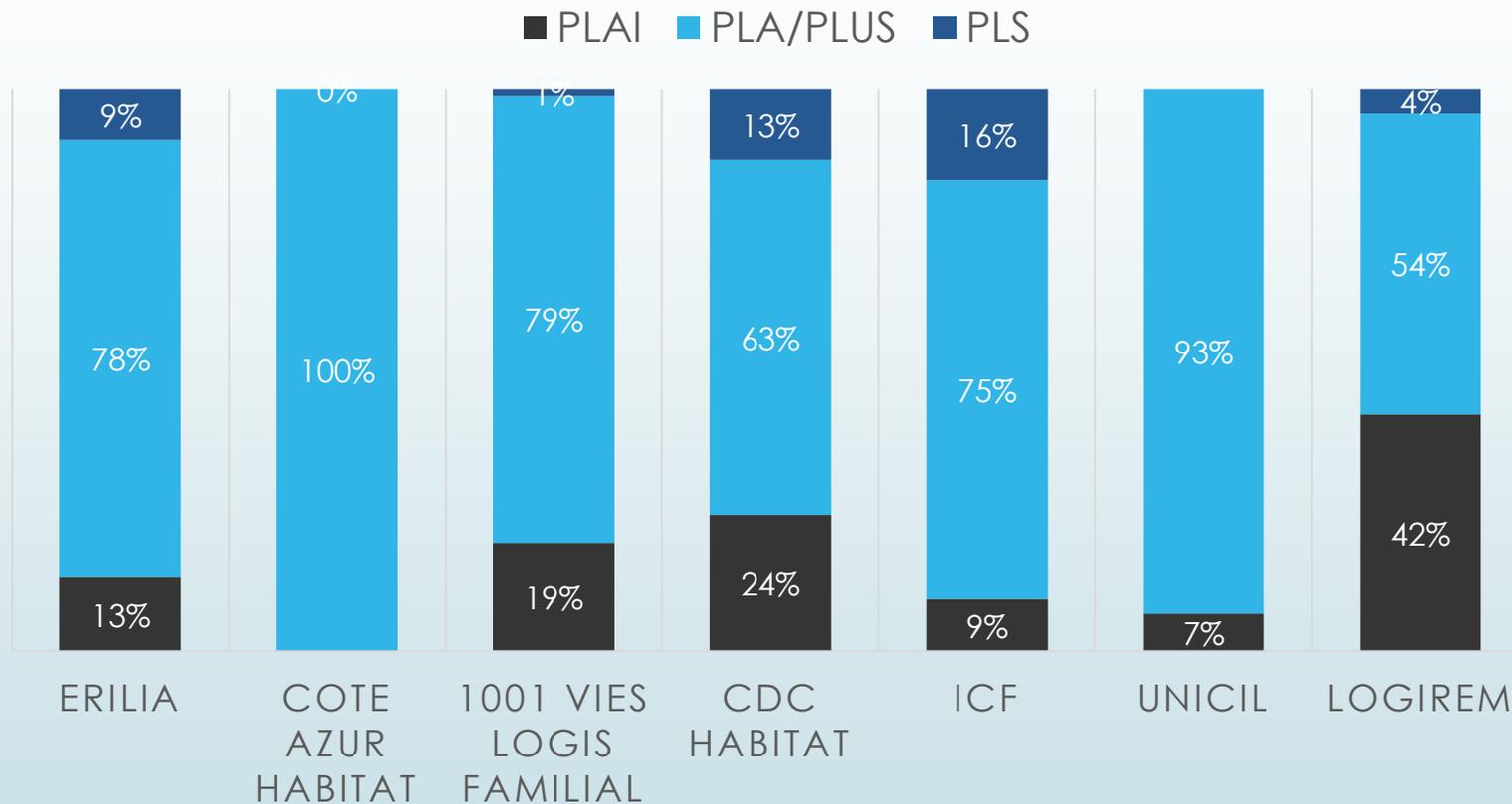


Des enjeux différents selon le bailleur ou le réservataire

Répartition de l'offre de logement à l'échelle du territoire



■ PLAI ■ PLA/PLUS ■ PLS



Une prédominance des financements PLA/PLUS dans le parc ancien en dépit de niveaux de loyers très bas => indicateurs sur les niveaux moyens de loyers à prévoir

Prochaines étapes

2^{ème} semestre 2022

- **Etablissement d'un diagnostic qualitatif partagé entre réservataires à l'échelle du territoire**
- Transmission des fiches techniques du stock par bailleur
- Réunion inter-réservataires pour définition et partage des enjeux d'équilibre de peuplement;

Décembre 2022

- Présentation du diagnostic et des étapes de la démarche aux partenaires institutionnels (SIAO, élus...)
- **Réunion multilatérale avec l'ensemble des bailleurs du territoire et des réservataires**

2023

- Echange sur les conventions type
- **Réunions et négociation bilatérales et multilatérales bailleurs-reservataires**
- Etablissement des conventions de gestion en flux
- Adoption en CIL

*Equité de traitement entre les réservataires en particulier pour le contingent non réservé
Approche multilatérale et définition partagée des enjeux du territoire*



La qualification de l'offre, un outil essentiel pour la mise en œuvre de la réforme des attributions

- **Démarche volontariste** engagée en 2021 par la CASA dans le cadre de son **comité inter bailleur** pour **qualifier l'offre de logement** sur son territoire
- Définition d'un référentiel pour déterminer **l'indice de fragilité des résidences**
- Réflexion engagée autour de trois grands indicateurs
 - **Critère économique** (taux d'impayés, taux bénéficiaires APL, % logements PLAI...)
 - **Critère sociologique** (composition familiale, âge des occupants, taux d'emploi...)
 - **Critère d'attractivité** (ancienneté de la résidence, commerces et services de proximité, transports publics...)



Art. 84 loi 3DS: établissement pour chaque bailleur de la liste des résidences à enjeu prioritaire de mixité sociale et possibilité de refuser une attribution pour ne pas accentuer la fragilité des résidences – décret d'application attendu

Les critères de qualification retenus

Définition des critères et des pondérations associées en concertation avec les bailleurs

3 niveaux retenus: équilibré/fragile/très fragile

=> Objectifs: favoriser la mixité sociale et l'équilibre de peuplement des résidences

Le **niveau d'équilibre économique de la résidence** est déterminé à partir de 5 données :

- Taux de rotation moyen sur 3 ans
- Le taux d'impayés moyen sur 3 ans
- Le taux des bénéficiaires des APL
- Le pourcentage de logements PLAI
- Le niveau de ressources des occupants

A ce critère, s'ajoute une analyse sur **l'équilibre sociologique** de la résidence

- Composition familiale (taux personnes seules, famille monoparentale...)
- Âge moyen des occupants
- Taux d'occupants en emploi stable

Après concertation avec les bailleurs, le critère d'attractivité a été exclu de la phase d'expérimentation en raison de sa difficulté de mise en œuvre

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

REFORME DES ATTRIBUTIONS

COMITE DE PILOTAGE REGIONAL

Gestion en flux - MTPM

6 juillet 2022

ELEMENTS DE CONTEXTE

- La métropole TPM en quelques chiffres :
 - 440 000 habitants, 12 communes dont 11 en déficit et 8 carencées
 - Plus de 30 000 logements sociaux sur un territoire contraint
 - 15% environ du parc de résidences principales
 - Concentrés dans 4 communes (Toulon, La Garde, La Seyne/Mer et Hyères)
 - 18 bailleurs sociaux présents mais
 - un parc concentré autour de 8 bailleurs principaux
 - un office public métropolitain THM
 - Un territoire marqué par 13 QPV pesant pour près de 10% de la population, concentrant 1/3 du parc social
 - Une politique d'habitat social en concurrence avec les autres segments habitat spécifique à notre territoire littoral et touristique (résidences secondaires, logements saisonniers, ...)

ELEMENTS DE CONTEXTE

- Un territoire investi dans le champ de la réforme des attributions avec des ambitions affichées dans les différents documents cadres
 - Le projet métropolitain :
 - Le PLH 3 prescrit le 27 mai 2021 :
 - La mise en place d'une gouvernance locale (CIL créée en 2016) et l'adoption de la CIA en décembre 2021
- Dans ce contexte et pour mieux appréhender l'ensemble de la réforme, MTPM s'est positionnée comme « territoire pilote pour la mise en place de la gestion en flux »
 - Les objectifs recherchés
 - La méthode envisagée
 - Le calendrier retenu pour 2022

ELEMENTS METHODOLOGIQUES

Une métropole, coordinatrice de la politique de peuplement menée sur son territoire

LES RESERVATAIRES

Objectifs :

1. Favoriser l'acculturation de la gestion en flux
2. Faire monter en compétence les partenaires
3. Partager les outils mis à disposition et s'approprier la connaissance établie

Méthode:

1. Animation par la métropole
2. Construction d'une grille d'analyse de la demande
3. Présentation de l'analyse de cette grille retournée remplie

LES BAILLEURS

Objectifs :

1. Partager la connaissance de l'offre selon les différents réservataires (qui à quoi et où?)
2. Préparer le travail pour le PPGDID en travaillant à la qualification de l'offre

Méthode :

1. Collecte des états des lieux
2. Mise en ordre (AUDAT) et travail d'analyse (TPM/AUDAT)
3. Restitution

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



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

1^{er} COFIL régional de la réforme des attributions en PACA

Appui de la DDETS 83 à la collectivité MTPM

Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités du Var (DDETS 83)

Gestion en flux – Appui de la DDETS

Accompagnement d'un site pilote

→ DDETS qui est un réservataire est également garante de la mise en œuvre des politiques publiques nationales

Objectifs :

- appropriation des enjeux
- appui pour diagnostic du territoire de la demande
- préparer les négociations multi-partenariales qui permettront d'établir les conventions de réservation.

Gestion en flux – Appui de la DDETS

Coproduction d'un questionnaire (et d'une photographie statistique de la demande sur le territoire) à destination des réservataires pour permettre :

- de structurer la connaissance des caractéristiques des publics accompagnés par chaque réservataire
- et de la porter à la connaissance des bailleurs

NB : la connaissance de l'offre en logements sociaux repose quant à elle sur l'exploitation des états des lieux du parc envoyés par les bailleurs sociaux
→ complémentarité des approches

NB : un questionnaire bailleurs est en cours d'élaboration pour recueillir de façon également structuré

Gestion en flux – Appui de la DDETS

Retours d'expérience méthodologique permettant sans attendre :

La mise à disposition des autres DDETS du questionnaire

La configuration dans l'Infocentre SNE d'une requête permettant aux autres DDETS de réaliser les extractions en annexe du questionnaire

→ permettre le travail en temps masqué

Réforme de la demande et des attributions : Passage à la gestion en flux

« Les atouts de la démarche régionale » :

- Une démarche partenariale dynamique et inspirante, qui va au-delà de la région PACA
- Un cadre multilatéral, impliquant l'ensemble des réservataires (DDETS, EPCI, communes, Action Logement)
- Une démarche qui cherche à préserver l'équité de traitement entre réservataires
- Une démarche ayant un effet d'entraînement pour tous les territoires

« Les points à consolider » :

- Validation des états des lieux envoyés par les bailleurs aux réservataires d'ici le 30/09
- Nécessité d'engager au plus vite les échanges multilatéraux sur un territoire pilote
- Enjeux forts de développement de l'outil informatique et de son paramétrage : nécessité d'une contractualisation avant l'été 2023
- Un point de vigilance sur la définition des objectifs dans les conventions : en pourcentage, et en comptabilisant les refus d'un logement par les candidats.



COFIL de la Réforme des attributions Région PACA

06 Juillet 2022

| Témoignage réservataire ACTION LOGEMENT SERVICES



Du stock vers le flux une démarche partenariale

- ◆ **Action Logement mène une démarche spécifique de conversion de ses réservations, Droits de Suite en Droits Uniques pour favoriser les échanges lors du passage en flux.**
 - **Rencontres avec 40 bailleurs en PACA et CORSE.**
 - **Une démarche partenariale avec les OLS sur la base d'état des lieux partagé (97% des contreparties identifiés lors des ces travaux, grâce aux bases bailleurs)**
 - **Une volonté de formaliser ces travaux avec des Signatures des conventions de transformation DS=>DU avec chaque OLS avant fin 2022.**
- ◆ **Un travail en partenariat avec les EPCI, les communes et les bailleurs initié et à conforter avec les conventions de répartition des flux annuels en s'appuyant sur les expérimentations des EPCI pilotes.**
- ◆ **Une attention particulière sera à apporter sur la répartition des flux (hors premier tour dans le neuf) à travers un travail coordonné initié par les EPCI entre les différents réservataires afin de respecter les politiques de peuplement et l'offre adaptée aux spécificités des typologies de demandeurs.**



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Validation des principes de travail pour la mise en œuvre de la gestion en flux

1^{er} COPIL régional de la réforme des attributions – 6 juillet 2022

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

Un travail déjà engagé



Si la conclusion des conventions bilatérales bailleurs / réservataires n'est pas d'actualité en PACA (rappel : elles doivent être réalisées avant la fin de l'année 2023), le travail méthodologique initié depuis 2020 (référentiel régional) et surtout l'envoi des états des lieux par les bailleurs aux réservataires sont déjà des jalons très importants.



L'enjeu est aujourd'hui pour tous les réservataires (et les bailleurs) d'anticiper au maximum les conditions pour négocier ce changement dans les pratiques.

Les étapes à venir



Pour les EPCI pilotes : l'avancement présenté cette après-midi permet d'envisager une signature des conventions dans les délais légaux

Dans les autres EPCI :

- les réservataires : doivent tous avoir étudié les états des lieux envoyés par les bailleurs (envois en 2021 et/ou 2022) afin d'avoir une vision claire de leur stock

- DREAL/ARHIm/ALS : doivent assurer la diffusion des retours d'expériences des EPCI pilotes au fur et à mesure de l'avancement
A cet effet un **marché régional** sera lancé avant la fin de l'année pour consolider et préciser le référentiel PACA

- DDETS restent les interlocutrices privilégiées des EPCI pour décliner ces principes localement

Proposition



Acter le principe d'un **travail en temps masqué** de tous les acteurs de la réforme sur la gestion en flux : bailleurs, réservataires, EPCI et services de l'État.

L'objectif est :

- pour les réservataires, d'être au clair sur leur stock (état des lieux des bailleurs) d'ici la **fin de l'année 2022**,
- pour les EPCI / services de l'État, de pouvoir organiser les réunions d'échanges en **début d'année 2023**,
- pour tous, d'envisager une signature des conventions de gestion en flux au **second semestre 2023**.

La capitalisation et le partage des avancés des sites pilotes seront faits au niveau régional dans le cadre de l'**accompagnement** mis en place **DREAL/ARHIm/ALS** (club régional, référentiel, etc.)

CONCLUSION

Conclusion (5')	
Conclusion et annonce prochain COPIL	Préfet / DREAL

Vos contacts régionaux

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

ARHLM PACA & Corse : achemier@arhImpacacorse.com

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