

**Convention cadre de réservation du patrimoine social
2025-2027
entre l'Etat, Action Logement Services et l'Association régionale pour l'habitat social Provence
Alpes-Côte-d'Azur et Corse**

Vu l'article L.313-26-2 du code de la construction et de l'habitation, créé par la Loi n° 2009-323 du 25 Mars 2009, modifié par la Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 qui dispose qu'« *Un quart des attributions annuelles de logements mentionnés à l'article L. 441-1 pour lesquels la société mentionnée à l'article L. 313-19 dispose de contrats de réservation est réservé aux salariés et aux demandeurs d'emploi bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 ou, à défaut, prioritaires en application de l'article L. 441-1. Un accord passé avec le représentant de l'Etat dans le département ou, en Ile-de-France, dans la région, fixe les modalités d'application du présent alinéa. En cas de manquement de la société mentionnée à l'article L. 313-19 à l'obligation mentionnée à la première phrase du présent alinéa, le représentant de l'Etat dans le département procède à l'attribution aux publics concernés d'un nombre de logements équivalent au nombre de logements restant à attribuer. Ces attributions s'imputent sur les logements réservés par la société* » ;

Vu la circulaire du 20 janvier 2012 relative à la mobilisation des attributions des associés collecteurs de l'UESL et de l'AFL ou de ses filiales en faveur du DALO et de l'instruction du Gouvernement du 13 décembre 2017 relative au droit au logement opposable (DALO) qui précisent les mesures à prendre pour renforcer la mobilisation du contingent d'Action Logement et notamment la passation d'accords locaux ;

Considérant la stratégie nationale adaptée régionalement et présentée au Comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement Provence-Alpes-Côte d'Azur le 17 juillet 2024 imposant un suivi renforcé des obligations légales des réservataires en faveur des ménages prioritaires, fixant notamment un objectif de 6 % des attributions de logement sociaux aux sortants d'hébergement et personnes à la rue et soutenant le repérage partenarial des publics prioritaires via l'outil Système priorité logement(SYPLO) ;

Considérant la démarche partenariale régionale engagée depuis plusieurs années sur les attributions de logements sociaux entre la DREAL, l'ARHLM, Action Logement Provence Alpes-Côte d'Azur et Corse en étroite collaboration avec les intercommunalités, les bailleurs sociaux et les DDETS(PP) ;

Considérant les outils régionaux coproduits dans le cadre du club régional mis en place par la DREAL, l'ARHLM et Action Logement Provence Alpes-Côte d'Azur et Corse : référentiel régional, modèle de convention de gestion en flux ou encore outils de communication ;

La présente convention, établie entre :

L'État, représenté par Monsieur Georges-François LECLERC, préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud, préfet des Bouches-du-Rhône

Et

Action Logement Services Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse, représenté par Madame Sandrine BORDIN, Directrice régionale d'Action Logement Service,

Et

L'Association régionale pour l'habitat social Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse représentée par Monsieur Robin HAMADI, son directeur

Visé à organiser les modalités d'exercice du droit de réservation du patrimoine locatif social dans la région PACA reconnues :

- aux Préfets par les articles L.441-1 et R.441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- à Action Logement Service au profit des ménages bénéficiant du DALO ou, à défaut, prioritaires en application des articles L.441-1, R.441-5 et L.313-26-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette convention encadre les conventions établies entre l'Etat et chaque organisme disposant d'un patrimoine dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, prévues à l'article R441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation. Un exemplaire type de ces conventions est annexé à la présente convention (annexe n° 1).

Article 1 – Objet de l'accord

Le présent protocole d'accord traduit l'engagement commun de l'État et d'Action Logement à respecter le cadre légal en consacrant 25% de ses attributions annuelles au profit des ménages prioritaires dans l'accès au logement tels qu'identifiés par la loi.

L'attribution est définie comme la décision prise par la commission d'attribution de Logement (CALEOL) d'attribuer un logement à un ménage. À l'issue de cette attribution, cela aboutit soit à la signature d'un bail, soit à un refus de la part du ménage (ou à la non-transmission des pièces demandées rendant impossible la signature du bail).

Comme défini réglementairement, la gestion partagée dans le SNE doit être rigoureusement renseignée.

Le SNE est l'outil de contrôle du respect des obligations relatives aux attributions des logements.

La mobilisation des bailleurs HLM présents en région Provence-Alpes-Côte d'Azur dans le cadre de ce document vient compléter leur implication en matière d'accueil des populations prioritaires.

Ainsi, le présent document :

- rappelle le public visé (article 2)
- rappelle les modalités d'organisation entre les signataires (article 3)
- précise le parc de logements mobilisables dans le cadre de la gestion en flux (article 4)
- précise les conditions de suivi, d'évaluation et de pilotage du dispositif (article 5, article 6 et article 7)

Article 2 – Public visé (DALO et à défaut publics prioritaires)

Ménages reconnus «prioritaires et urgent» au titre du Droit Au Logement Opposable :

La loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale dite DALO permet aux personnes mal logées, ou ayant attendu en vain un logement social pendant un délai anormalement long, de faire valoir leur droit à un logement décent si elles ne peuvent l'obtenir par leurs propres moyens. Chaque dossier est examiné en commission de médiation départementale qui statue sur la reconnaissance ou non du caractère prioritaire et urgent DALO.

En application, de l'article L 313-26-2 du CCH, les demandeurs bénéficiaires des dispositions de la présente convention sont les salariés et les demandeurs d'emploi (chômeurs inscrits à France Travail), bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 ou, à défaut, prioritaires en application de l'article L. 441-1.

Autres Publics Prioritaires :

Les publics cibles de cette convention (dit « publics prioritaires ») sont définis à l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'habitat :

En sus des logements attribués à des personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3, [ie DALO] les logements mentionnés au premier alinéa du présent article sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes :

- Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L.312-1 du CCH ;
- Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé.
- Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :
 - une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;
 - une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;
- Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;
- Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;
- Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;

- Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement.
- Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.

Article 3 – Modalités d'organisation

Les instances reconnaissant les publics prioritaires dans l'accès au logement social sont :

1 – Les Commissions de médiation départementales s'agissant des recours DALO

2 – Les DDETS s'agissant des autres publics prioritaires mentionnés à l'article L441-1 du CCH.

La labellisation de ces ménages comme prioritaires dans l'accès au logement social a vocation à s'effectuer via l'outil SYPLO (Système Priorité Logement).

Cet outil de l'État est géré par les DDETS dans chaque département qui décident des modalités d'ouverture de l'accès de l'application aux partenaires afin que ces derniers puissent proposer des candidats à la labellisation.

Dans les départements concernés par des protocoles partenariaux de labellisation via SYPLO ou souhaitant développer l'outil, les bailleurs sociaux et Action logement services s'engagent à prendre part aux travaux partenariaux.

Article 4 - Logements mobilisables en gestion en flux

Patrimoine locatif social concerné par les droits de réservation

Ce patrimoine est composé des logements :

- conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) et des logements sociaux, relevant des dispositions relatives aux attributions de logements locatifs sociaux,
- non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat (financement antérieur à 1977),
- appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré (OHLM) ou gérés par ceux-ci. Pour les sociétés d'économie mixte agréées en vue d'exercer une activité de construction et de gestion de LLS, seuls les logements conventionnés ouvrant droit à l'APL sont pris en compte.

Les logements-foyers et les résidences universitaires, ainsi que les logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale, de la sécurité intérieure et des établissements de santé sont exclus de la gestion en flux.

Les logements inclus dans un plan de vente, comme les logements devant faire l'objet d'une démolition sont exclus de l'assiette de calcul des flux dans la mesure où ils n'ont pas vocation à être remis à la location s'ils se libèrent.

Volume annuel du contingent préfectoral et du contingent Action Logement Services

a) le flux annuel

Pour la durée de la convention, et au titre d'une année civile, les trois parties conviennent que les réservations prévues par la convention portent sur un flux annuel des logements mobilisables en gestion en flux en s'appuyant sur les données RPLS les plus récentes.

Le flux annuel réparti entre les réservataires comprend les logements libérés dans l'ensemble du patrimoine soumis à la gestion en flux, après avoir opéré plusieurs déductions (en volume prévisionnel) :

- des mutations au sein du patrimoine de l'OLS,
- des relogements dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de renouvellement urbain, y compris en inter-bailleur,
- des relogements dans le cadre d'une opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD) mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2,
- des relogements en cas d'interdiction d'habiter dans les bâtiments insalubres (art. L. 521-3-1 à L. 521-3-3 du CCH),

Chaque organisme de logement social transmettra avant la fin de l'année aux réservataires une première projection du nombre prévisionnel d'attributions dans chacune des catégories ci-dessus. Les bilans définitifs réglementaires sont attendus avant le 28 février.

Les logements désignés « PLAI-A Adaptés » ne sont pas exclus de la gestion en flux.

Néanmoins, la gestion en flux est un outil qui positionne le bailleur comme le responsable de la bonne allocation de l'offre de logements de la demande, il appartient donc au bailleur de faire en sorte que ces logements soient orientés avec une finalité d'attribution aux publics visés par ces logements.

b) le contingent préfectoral

A la réception des bilans annuels (avant le 28 février conformément à l'article R441-5), l'État et chaque organisme bailleur s'accordent sur l'assiette du flux annuel susmentionné.

Le contingent préfectoral (hors fonctionnaire) est mobilisé à 100 % pour ces publics, sauf logements pour lesquels il n'y aurait pas de candidats (PLS notamment) ou alors si tous les candidats de l'État refusent le logement

Les droits de réservation au bénéfice de l'État représentent 30 % de ce flux annuel, dont au plus 5 % au bénéfice des agents civils et militaires de l'État.

Ces droits de réservations déterminent, pour le compte du contingent préfectoral, les objectifs prévisionnels de relogement des publics prioritaires par organisme de logement social.

c) Rétrocession par l'État des droits de réservations au titre du premier programme de renouvellement urbain (PNRU) au bénéfice d'Action logement services

La contribution d'Action logement services (ALS) aux programmes de renouvellement urbain ouvre droit à des contreparties, parmi lesquelles des droits de réservation de logements locatifs sociaux (art. L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation).

En région Provence-Alpes-Côte d'Azur, ce taux est de 1,37%. Il s'applique pour 15 ans à partir du 1^{er} janvier 2025.

Sur la base d'un taux annuel de 30 % dont au plus 5 % pour le logement des agents civils et militaire contracté par le préfet de département avec un bailleur social, ce bailleur oriente 1,37 % du flux des attributions vers ALS, soit un taux net annuel pour l'Etat de **28,63 %** pendant la durée de rétrocession.

d) le contingent Action Logement Services

Avant le 31 janvier, ALS et chaque organisme bailleur s'accordent sur la part prévisionnelle du flux

annuel de logements réservés qui pourrait être mis à disposition du réservataire dans chaque département. Le flux prévisionnel des logements réservés pour ALS sera communiqué au préfet, pour chaque organisme de logement social, pour chaque département.

Conformément à la loi « égalité-citoyenneté » n°2017-86 du 27 janvier 2017, un quart des attributions annuelles des logements réservés par ALS par département sera dédié aux ménages bénéficiant du DALO ou, à défaut, prioritaires en application des articles L.441-1, R.441-5 et L.313-26-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

, Ce flux prévisionnel de logements réservés détermine pour le compte d'Action Logement Services, les objectifs prévisionnels de relogement des publics prioritaires par organisme de logement social, et par département.

e) les logements non réservés des bailleurs ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué

Conformément à l'article L. 441-1 du CCH : « Au moins un quart des attributions annuelles de logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué est destiné aux personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 ou, à défaut, aux personnes prioritaires en application du présent article ».

Article 5 : Indicateurs

Les objectifs légaux de 25 % d'attribution à ces publics sont contrôlés via le SNE (Système national d'enregistrement). Le SNE est interfacé avec l'outil SYPLO

Conformément aux dispositions légales, les bailleurs sociaux sont responsables de la saisie des données dans le SNE. Action Logement Service et l'Association régionale HLM Paca et Corse s'engagent à concourir à la bonne saisie de ces données dans le SNE par les bailleurs sociaux.

Toutes les attributions réalisées par les bailleurs sociaux relèvent exclusivement d'une décision de la commission d'attribution des logements quel que soit le contingent de réservation du logement par le biais duquel le candidat est proposé.

Les signataires s'engagent à participer à la sensibilisation des bailleurs à la bonne saisie et complétude du SNE afin de disposer de données fiables

En annexe, sont indiqués à titre informatif les baux signés en 2022 et 2023 en faveur des ménages prioritaires et sur le contingent d'Action Logement en Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Cependant, à partir des données disponibles dans SYPLO et dans le SNE l'ensemble des indicateurs suivants traduisant les attributions sur le contingent d'ALS. Seront observées :

- Les décisions CALEOL
- Le nombre de dossiers présentés en CALEOL
- Le nombre de refus CALEOL détaillés par motif
- Le nombre de refus des personnes attributaires d'un logement détaillé par motif
- Le nombre de baux signés.
- L'indication du caractère prioritaire ou non du ménage et si oui le motif de priorité
- L'indication du caractère prioritaire DALO ou non du ménage.

Article 6 : Instances

Les instances de concertation et de suivi des obligations légales concernant les attributions sont au niveau régional :

Au niveau politique : Le Comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement

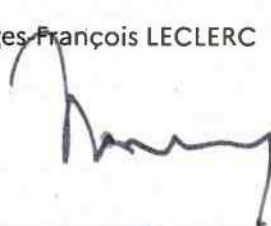
Au niveau technique : Le Comité de Pilotage des attributions animé par la DREAL, l'Association régionale pour l'habitat social PACA et Corse et Action Logement Services.

En sus, des réunions bilatérales de suivi au niveau régional et dans les départements à la demande des DDETS pourront être prévues.

Article 7 - Durée du protocole

Le présent protocole est conclu pour 3 ans. Il pourra être révisé le cas échéant.

Fait en 3 exemplaires, à Marseille, le **11 AVR. 2025**

Le préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud, préfet des Bouches-du-Rhône Georges François LECLERC 	La directrice régionale Action Logement Services Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse Sandrine BORDIN 
Le directeur de l'Association régionale pour l'habitat social Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse Robin HAMADI 	