

La réforme de la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux en région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Contexte, dynamique et chantiers en cours

Webinaire du Haut comité pour le droit au logement – 10 juin 2026

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

Les midis du droit au logement ont permis depuis le début de l'année de présenter un livre (de Bernard Lacharme), une étude ISSImars (Itinéraires et situations de vie en squat à Marseille) et un rapport de HCDL (sur les pratiques en COMED).

La DREAL PACA, dans le cadre de ses échanges avec le HCDL a été invitée à présenter un retour d'expérience sur la mise en œuvre de la « réforme des attributions ».

Il s'agit donc de relever le double défi de présenter :

- un vaste sujet technique (mais très structurant pour l'atteinte des prescriptions légales relatives au logement des publics DALO / publics prioritaires) ;
- un sujet traité du point de vue d'une administration de l'État (et nous reviendrons sur le rôle de la DREAL, service déconcentré qui n'est probablement pas le plus connu).

L'objectif est de vous présenter l'organisation régionale mise en place pour aider les EPCI, les bailleurs, les services de l'État départementaux à mettre en œuvre la réforme des attributions des logements sociaux.

Pour ce faire, vous constaterez que vous n'échapperez pas à un diaporama qui sera évidemment disponible à l'issue de ce webinaire.

Nous commençons par un très rapide rappel de ce qu'est la « réforme des attributions de logements sociaux »

Introduction : la réforme des attributions



Tout d'abord, il faut resituer ce que le terme réforme des attributions recouvre :

- il s'agit d'une réforme transpartisane qui a pris du temps : temps de l'analyse, temps de la concertation, temps d'une mise en place progressive des outils avant leur généralisation (2010 – 2022) ;
- il s'agit d'une réforme qui a réinterrogé tous les acteurs, toutes les procédures mises en place pour les attributions de logements sociaux.

En résumé, il y a 3 axes :

- la mise en place d'un système de cotation (assurer la transparence dans le niveau de priorité pour le demandeur),
- la mise en place de la gestion en flux (assurer une meilleure adéquation entre offre et demande, améliorer ce qui se passait en gestion en stock, éviter les effets silos),
- la mise en place du volet « examen de l'occupation des logements » le EOL qui s'ajoute au CAL (commission d'attribution des logements) → CALEOL. Ceci pour assurer une rotation interne dans le parc prenant en compte l'évolution de la composition des ménages par exemple.

Dans notre région où la gestion directe est la règle (la rencontre de l'offre de logement est faite par le bailleur et la proposition d'un ou plusieurs demandeurs de logement social est faite par le réservataire), un accompagnement régional sous le pilotage de la DREAL, de l'Association Régionale Hlm et d'Action Logement Service a été acté en 2021 (CRHH).

Contexte du logement en région Provence-Alpes-Côte d'Azur
Positionnement de la DREAL
Les réalisations
Les chantiers en cours

La présentation se fera en 4 temps. Nous proposons qu'à l'issue de chaque séquence il puisse y avoir, en tant que de besoin, un temps d'échange (questions / réponses).

Il s'agit classiquement de présenter :

- le contexte régional car c'est lui qui a conduit à une organisation spécifique (d'autres contextes ont amené à d'autres formes de pilotage par l'État dans d'autres régions) ;
- le positionnement de la DREAL pour resituer sa place au sein des services de l'État en général et sa place dans le réseau des acteurs des attributions ;
- les réalisations du travail régional (4 exemples structurants) ;
- les chantiers en cours (3 chantiers importants).

Une rapide conclusion permettra de rappeler les leviers identifiés à notre niveau, et pour certains déjà actionnés, pour concourir à une mise en œuvre effective des objectifs légaux de logements des publics prioritaires.

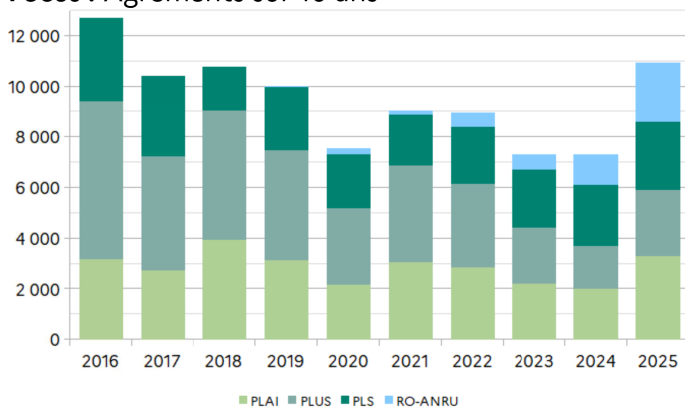
Le contexte régional : production

5,24 millions d'habitants (2025)

17,4 % d'habitants en situation de pauvreté (DILP, 2025)

347 610 logements sociaux (RPLS, 1^{er} janvier 2025) soit 14,4 % des résidences principales (17,3 % en France)

Focus : Agréments sur 10 ans



Précisions sur les livraisons suite à agréments :

Près de 89 % des logements agréés entre 2006 et 2014 ont été livrés. Les agréments annulés représentent un peu plus de **11 %** des logements.

15,8 % des logements agréés entre 2015 et 2022 ont été annulés, pour 59,5 % de logements livrés. **Le taux de chute s'accroît et devrait s'établir entre 16 % et 21 % pour les agréments 2015-2018.**

Source : site DREAL PACA - Les agréments de logements locatifs sociaux en 2025

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Provence-Alpes-Côte d'Azur – « Les midis du droit au logement » – 10 juin 2026

4

Depuis la fusion des régions il y a un peu plus d'une dizaine d'année, PACA est passé de la 3^{ème} région la plus peuplée (sur 22) à la 7^{ème} (sur 13).

Dans le même temps, avec 17,4 % d'habitants en situation de pauvreté, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur reste la 3^{ème} région de France métropolitaine la plus pauvre et la 2^{ème} la plus inégalitaire. De nombreux habitants de la région sont aussi juste au-dessus du seuil de pauvreté monétaire (+8 %). Au total, il s'agit de 1,2 million de personnes pauvres ou dans le halo de pauvreté, soit un quart de la population régionale ([DILP](#)).

L'offre locative sociale est donc primordiale pour assurer un droit au logement à tous. Dans la région, elle s'élève à 347 610 logements au 1^{er} janvier 2025. Sur un an, elle augmente de 1,2 %, soit une progression plus importante qu'au niveau national (0,5 %). Le parc social représente 14,4 % des résidences principales contre 17,3 % nationalement ([RPLS](#)).

Comme au niveau national, environ 7 ménages sur 10 répondent aux critères d'éligibilité au logement social mais la part de la population remplissant les conditions pour accéder à du PLAI est d'environ 40 % contre 25 % au niveau national (cf. niveau de pauvreté précité).

Même si les logements sociaux ont progressé de 10,7 % en 6 ans, davantage que l'ensemble des résidences principales sur la période 2016-2022 (6,6 %), la production d'offres nouvelles restent un enjeu et reste complexe. De nombreuses communes sont carencées SRU et le nombre d'agréments est fluctuant. D'autant qu'on documente une hausse du taux de chute entre agrément et livraison ([DREAL PACA](#)).

Le contexte régional : attributions

Données 2025 :

256 893 demandes actives (+ 6,3 %)

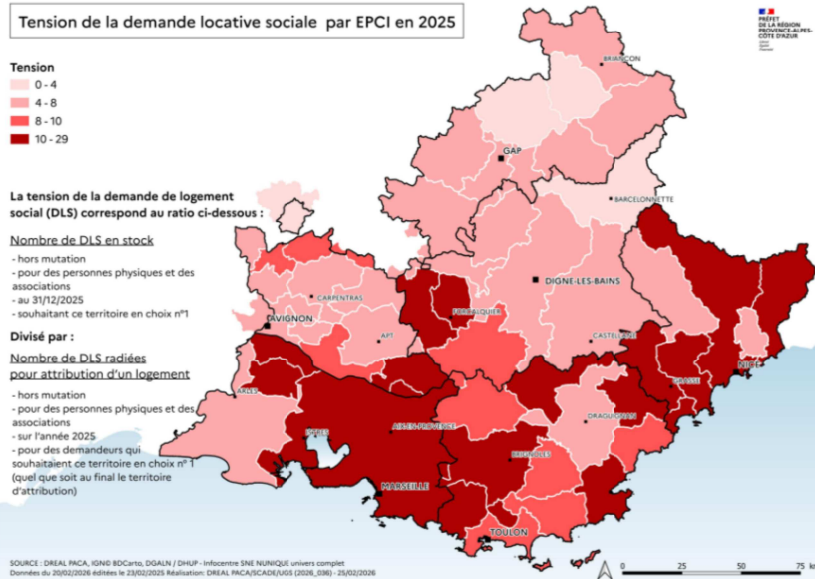
20 738 baux signés (- 3,2 %)

106 086 nouvelles demandes et 91 461 demandes radiées

Ancienneté moyenne (hors mutation) : 26,8 mois

Tension régionale de 11,67

La zone littorale est particulièrement concernée par une tension élevée traduisant une inadéquation entre l'offre et la demande.



Au 31 décembre 2025, la région PACA comptabilise 256 893 demandes de logement social actives, contre 241 735 un an auparavant, soit une progression de 6,3 % sur l'année. Cette dynamique s'inscrit dans une tendance de fond : le stock a quasiment doublé en neuf ans, passant de 141 242 demandes fin 2016 à 256 893 fin 2025.

20 738 baux ont été signés en PACA dans l'année écoulée, soit une diminution de 3,2% par rapport à 2024 (21 421 baux). A ces baux signés, s'ajoutent les radiations pour non-renouvellement (63 225) et irrecevabilité ou abandon (7 498) qui représentent les autres sorties du stock qui restent inférieures au nombre de nouvelles demandes (106 086).

L'ancienneté moyenne des demandes actives hors mutation s'établit à 26,8 mois à l'échelle régionale. Elle atteint des niveaux particulièrement élevés sur le littoral et dans les grandes agglomérations.

Malgré une tension régionale de 11,67, une analyse à l'échelle des EPCI révèle des situations très hétérogènes. Quelques territoires se distinguent par des niveaux extrêmement élevés, témoignant d'une inadéquation structurelle entre l'offre et la demande : essentiellement la zone littorale. A l'inverse : la majorité des territoires alpins et ruraux présentent une tension modérée à faible.

Le contexte régional : délai d'attente

Avec 347 610 logements l'offre locative sociale est insuffisante au regard des besoins.

En un an, **5 549 nouveaux logements locatifs sociaux** ont été mis en service à comparer à une **augmentation du stock de 18 187 demandes**.

La baisse du nombre de ménages quittant le parc social combinée à cette insuffisance de production allonge ainsi les délais d'attente.

	Alpes de Haute Provence	Hautes Alpes	Alpes Maritimes	Bouches-du-Rhône	Var	Vaucluse	Région
Demandes en stock au 31/12/2025	4 843	3 710	60 651	117 034	48 467	22 188	256 893
Tension	6,79	6,79	16,45	13,29	9,88	6,23	11,67
Délai d'attente moyen pour les baux signés	13 mois	12 mois	31 mois	27 mois	24 mois	14 mois	24 mois

Données du 20/02/2026 éditées le 23/02/2026 Source : DGALN / DHUP - Infocentre SNE NUNIQUE univers complet

Sur le relogement des DALO (temps d'attente) : Le dépassement des délais de relogement légaux n'est pas un fait nouveau et la reconnaissance prioritaire et urgent à reloger au titre du DALO réduit toujours de près de moitié le délai d'attente pour accéder à un logement adapté dans le parc social.

On constate cependant que le système de priorisation prévu par la loi DALO ne parvient plus à garantir des délais de relogement rapides dans presque tous les territoires. Sur les territoires les plus tendus comme dans les Alpes-Maritimes et les Bouches-du-Rhône, les ménages reconnus urgents à reloger au titre du DALO doivent désormais attendre en moyenne plus d'un an pour être relogés.

Le contexte régional : les chiffres du DALO

Recours DALO et DAHO 2025	04 Alpes de Haute Provence	05 Hautes Alpes	06 Alpes Maritimes	13 Bouches du Rhône	83 Var	84 Vaucluse	PACA
Nombre de recours reçus	127	2	4 745	12 578	4 379	1 016	22 847
Recours reçus en vue d'un logement	125	2	4 579	10 647	4 263	994	20 610
Reconnus prioritaires et urgents à reloger	43	0	1439	3497	828	228	6035
Recours reçus en vue d'un hébergement	2	0	166	1 931	116	22	2 239
Ménages DALO restant à reloger au 31.12.25	14	0	1332	8138	475	100	10 059

Données au 23/02/2026 (Source requête ACT2 INFODALO)

Dans une région très inégalitaire quant à la tension sur le logement social on distingue :

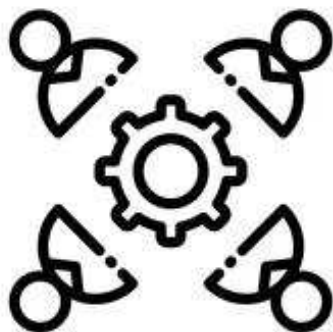
- Alpes de Haute Provence et Hautes Alpes : peu tendus en matière de demande de logement social, où le délai d'attente pour signer un bail en logement social est d'environ un an ;

- Le Vaucluse : territoire peu tendu mais avec un taux de pauvreté élevé où le délai d'attente pour signer un bail en logement social est d'environ 14 mois

- les départements littoraux : les Bouches-du-Rhône, le Var et les Alpes-Maritimes très inégalitaires en matière de revenus et concentrant leur population dans trois métropoles. Les délais d'attente pour signer un bail en logement social en 2025 atteignent ici des délais supérieurs à deux ans (27 mois dans les Bouches-du-Rhône, 24 mois dans le Var et jusqu'à 31 mois dans les Alpes-Maritimes)

A noter le calcul du nombre de ménages DALO restant à reloger a nécessité une clarification (quid des ménages DALO ne disposant plus d'une DLS active ?). Ce fut un des sujet travaillé en région en lien avec l'IDF compte tenu de la double nécessité de disposer de chiffres fiables et de suivre les ménages les plus fragiles.

Des questions ?



Le positionnement de la DREAL

La **DREAL** : les directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement sont des services déconcentrés en région de l'État français.

Compétences et organisation définies par le décret : la DREAL « est chargée d'élaborer et de mettre en œuvre les politiques de l'État en matière de logement, notamment le développement de l'offre de logements, la rénovation urbaine et la lutte contre l'habitat indigne ». La **Charte d'engagement** des DREAL précise que : « placées sous l'autorité du préfet de région et des préfets de département, les DREAL sont ainsi chargées d'élaborer et de coordonner les politiques de l'État en matière « (...) de logement, d'hébergement, (...) en recherchant la cohérence entre ces enjeux ».

DREAL

Le niveau régional assure le lien entre les ministères, les stratégies nationales, et l'administration départementale de mise en œuvre. Les directions régionales **définissent les modalités d'application des directives nationales** dans la région. Elles **animent les réseaux de compétences présents dans la région, au niveau départemental et au niveau régional**. Elles répartissent les moyens alloués par les ministères. Ce travail s'effectue **sous l'autorité du préfet de région**.

Directions départementales (DDETS, DDT...)

L'échelon départemental est l'échelon de **contact avec les usagers et de mise en œuvre des politiques publiques, sous l'autorité des préfets de département** qui disposent, notamment, de la préfecture et des directions départementales interministérielles, des unités territoriales des directions régionales et des services de police et de gendarmerie.

Cette diapositive a pour seul objectif de rappeler que les DREAL ne sont qu'un échelon, parfois méconnu, de l'organisation territoriale de l'État.

Le niveau de mise en œuvre des politiques est le niveau départemental : c'est pour cela que sur le DALO ou les attributions les administrés ont affaire aux directions départementales de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS).

Les DREAL assurent le lien entre ces administrations départementales et les ministères et animent les réseaux. C'est dans ce cadre que l'action sur les politiques d'attribution des logements sociaux en PACA a été décidée.

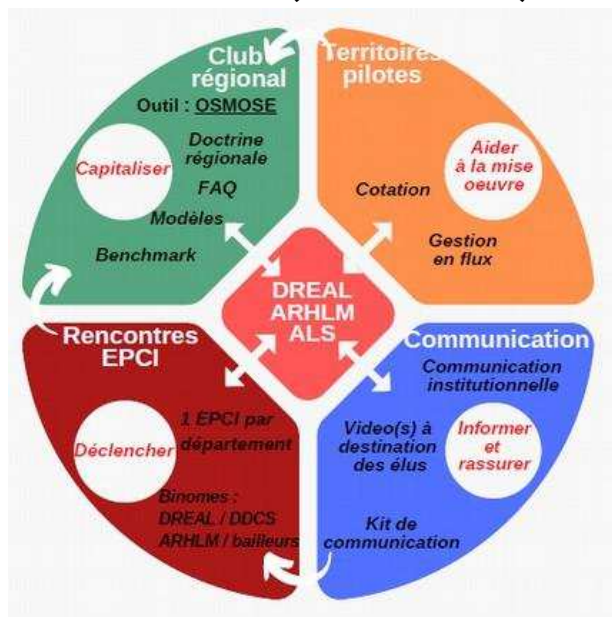
Les DREAL sont sous l'autorité du préfet de région, les directions départementales interministérielles (DDI dont DDETS) sont sous l'autorité des préfets de département. Il n'y a pas de lien hiérarchique entre la DREAL et les DDETS.

Sur les DREAL : cf. [Décret de 2009 -organisation DREAL](#) et [Charte d'engagement des DREAL de 2014](#)

Sur l'articulation entre niveau régional et niveau départemental ; cf. ([Organisation de l'État](#) – cf. p.16 ou autre [exemple](#)).

Exemple sur les attributions de LLS

Feuille de route (CRHH de 2021)



Comitologie

- 1 COPIL annuel (niveau préfet de région / SGAR)
- Une instance de suivi : club régional (quasi mensuel)
- GT sur sujets ponctuels

Structuration du réseau régional (Etat, EPCI, bailleurs)

- Club régional (45 réunions / +50 structures)
- Site Resana (> 200 participants)
- Réunions DDETS (DREAL)
- Réunions interbailleurs (ARHLM)

Productions

- Référentiel régional
- 4 vidéos pour institutionnels (logement social / réforme / cotation / gestion flux)
- Doctrines cotation et gestion en flux (COPIL)
- Convention de gestion en flux v.6 ARHLM
- 1 vidéo pour les demandeurs LLS (La cotation, comment ça marche?)

Accompagnement local

- EPCI pilotes cotation et gestion en flux
- Appui DDETS sur demande

Dans ce positionnement d'animation chaque DREAL s'organise pour répondre au mieux aux enjeux du territoire.

En PACA, le sujet des attributions mais également celui de la production de logements sociaux sont des enjeux majeurs. Ont donc été élaborés différents réseaux avec des comitologies adaptées.

3 exemples : **Attributions** / DALO et PP / Fiabilisation des données

L'animation régionale sur les attributions est portée par la DREAL en collaboration étroite avec l'ARHLM et ALS permettant de créer une communauté de travail regroupant tous les acteurs sur le sujet des attributions : services locaux de l'État, EPCI chefs de file et collectivités, bailleurs et représentants d'ALS.

Il s'agissait d'aider à la mise en œuvre ou de déclencher les travaux nécessaires en capitalisant les retours d'expérience et en informant largement.

S'agissant de la comitologie : on retrouve un COPIL annuel, des clubs régionaux presque mensuels et, en tant que de besoin, des groupes de travail spécifiques.

Les productions ont été nombreuses (cf. diapo) en soulignant l'apport des EPCI pilotes de 2021/2022 pour la cotation (MNCA et CASA) et de 2022/2023 pour la gestion en flux (MTPM et CASA). Il faut noter qu'il y a une production constante de doctrines régionales partagées (donnant un cadre avec possibilité d'adaptation locale) transposée dans un référentiel ou des modèles de document.

On peut aussi souligner l'importance des outils de communication qui ont permis d'identifier les besoins du réseau mais également de le constituer (ex : les futurs sites pilotes étaient déjà moteurs).

Exemple sur DALO et publics prioritaires

	Services de l'État (DREAL et DDETS)	COMED
Axes de travail	Accès au recours DALO, Marchés; Pièces obligatoires, mobilisation des réservataires et attributions, Organisation des COMED, lien avec les bailleurs, caducité du DALO, relogement des ménages, délai anormalement long Bilans et analyses, <i>Discussions autour des problématiques locales du logement</i>	Reconnaissance du droit, application des critères, Jurisprudence DAHO/DAHO, tenue des COMED, partenariats (handicap, LHI, SIAO etc...), Mesures d'accompagnement des ménages. <i>Discussions autour des problématiques sociales</i>
Objectifs	Relogement effectif des ménages DALO : effectivité du droit	Reconnaissance du DALO : Égalité de traitement entre les requérants
Instances	Animation régionale : GT DALO/DAHO	Animation départementale : COTECH DEETS/COMED/Prestataires le cas échéant Appui DREAL

L'animation régionale sur le sujet des DALO et des publics prioritaires comprend notamment :

- un accompagnement des DDETS concernés sur les marchés de gestion des recours DALO
- des groupes de travail DALO techniques DREAL/DDETS pour une harmonisation des pratiques (exemple : délai anormalement long, suivi du relogement des DALO, partenariats avec les SIAO, les MDPH etc.)
- une présence ponctuelle aux COMED en lien avec les DDETS et les présidences de COMED pour proposer une vision extérieure et interroger des pratiques.

A noter :

→ Sur le sujet du DAHO : c'est un sujet complexe nécessitant une coordination DREETS/DREAL.

→ généralement, le travail d'animation doit se faire en parallèle d'une fiabilisation des données SNE et d'un accompagnement sur SYPLO en fonction des spécificités départementale.

Exemple sur la fiabilisation des données SNE

11 ans de mobilisation pour la qualité des données SNE :

- via des **instances** : comités techniques et comités de pilotage, régionaux (depuis 2014) et départementaux (depuis 2016) : rappel des bonnes pratiques, indicateurs qualités, points réglementaires
- via des **documents socles** : charte régionale unique (2021)
- via des **campagnes de fiabilisation** annuelles, d'abord avec le prestataire retenu en région (Aatiko puis Cellance), seulement par la DREAL depuis 2024, avec un rythme désormais semestriel et des champs à fiabiliser de plus en plus nombreux
- via des **travaux spécifiques**. Ex : baux signés DALO/PP sur le contingent Action Logement

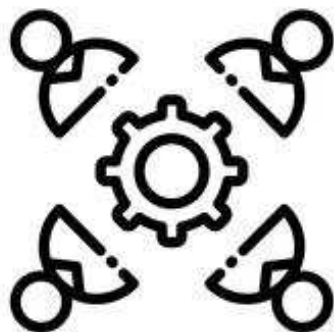
Actuellement, les campagnes vérifient, pour chaque bailleur social, le nombre de baux signés enregistrés dans le SNE, la bonne saisie du n° RPLS du logement attribué, le délai de radiation, le bon usage de la gestion partagée, le taux d'atteinte des 25 % d'attributions à des DALO/PP hors contingent, la bonne saisie du caractère prioritaire du ménage pour les autres réservataires. Chaque bailleur social de la région dispose ainsi d'une analyse personnalisée et détaillée, ainsi que d'alertes si nécessaire.

Ces campagnes ont porté leurs fruits :

- baux signés : sur les données 2021, plus de 3000 DLS ont été « rattrapées » en radiation pendant la campagne, maintenant il s'agit plutôt de quelques centaines. Beaucoup de bailleurs ont mis en place des process de vérification mensuels. Toutefois, toujours des DLS radiées en trop (notamment du LLI, ou suite à désistement du ménage qui ne signe finalement pas le bail)
- n° RPLS : taux d'incomplétude de 24 % sur les données 2019 à 1 % dès les données 2023. Sur les données 2025, toujours un excellent taux de remplissage.

Point de vigilance : Campagnes de fiabilisation qui ne seront potentiellement pas reconduites suite à l'arrivée (prochaine?) de SNE stats.

Des questions ?



Les réalisations → La cotation

Total : 25 EPCI	Situation en janvier 2025				Situation en janvier 2026			
	CIL	CIA	PPGDID	Cotation en vigueur	CIL	CIA	PPGDID	Cotation en vigueur
PACA	23	13	8	5	24	19	17	13
	92 %	52 %	32 %	20 %	96 %	76 %	68 %	52 %
Perspectives pour fin 2026					24	21	20	20
					96 %	84 %	80 %	80 %

Il s'agit d'un des premiers chantiers ayant abouti à la mise en place de **sites pilotes** (CASA et MNCA) et à l'intégration d'une **doctrine régionale** dans le référentiel régional. Il s'agissait notamment d'encadrer, à partir de retours d'expérience, les pondérations des différents critères assurant le droit au logement (alinéa 1 de l'article L. 441 du CCH) et de la mixité sociale (alinéa 2 du même article).

Un **document commandé par la DREAL au réseau des agences d'urbanisme de la région (UrbaSud)** dresse en une trentaine de pages les premiers enseignements de l'élaboration des grilles de cotation (impact de la doctrine régionale par exemple) mais également des premières années de mise en œuvre dans les premiers territoires à l'avoir testée.



Disponible sur le site de la DREAL PACA

Les retours d'expérience des travaux des différents réseaux animés ou co-animés par la DREAL sont nombreux (cf. documents produits déjà évoqués à gros traits dans la précédente partie de la présentation).

Quatre vont être un peu plus développés car ils apparaissent comme structurants, nécessitent une coordination de plusieurs acteurs du processus d'attribution des logements sociaux et conditionnent le suivi du logement des publics prioritaires.

Il s'agit :

- de la mise place des documents réglementaires et de la mise en œuvre de la cotation dans les EPCI concernés ;
- de la mise en œuvre de la gestion en flux ;
- des travaux pour mieux repérer les publics prioritaires lors du processus d'attribution via l'outil SYPLO ;
- de la fiabilisation des stock de publics DALO.

S'agissant de la cotation (cf. diapo) : même si tous les EPCI n'ont pas encore effectivement mis en place la cotation et même si les retours d'expérience de mise en œuvre restent récents et rares (essentiellement les sites pilotes), un premier état des lieux a été réalisé à la demande de la DREAL par le réseau des agences d'urbanisme de PACA.

La dynamique est très positive et au-delà des chiffres, une doctrine régionale coconstruite et validée en COPIL a facilité le déploiement et permis la constitution d'un réseau (échanges de pratiques entre collectivités existantes par exemple sur les commissions de cas complexes).

Les réalisations → La gestion en flux

En stock

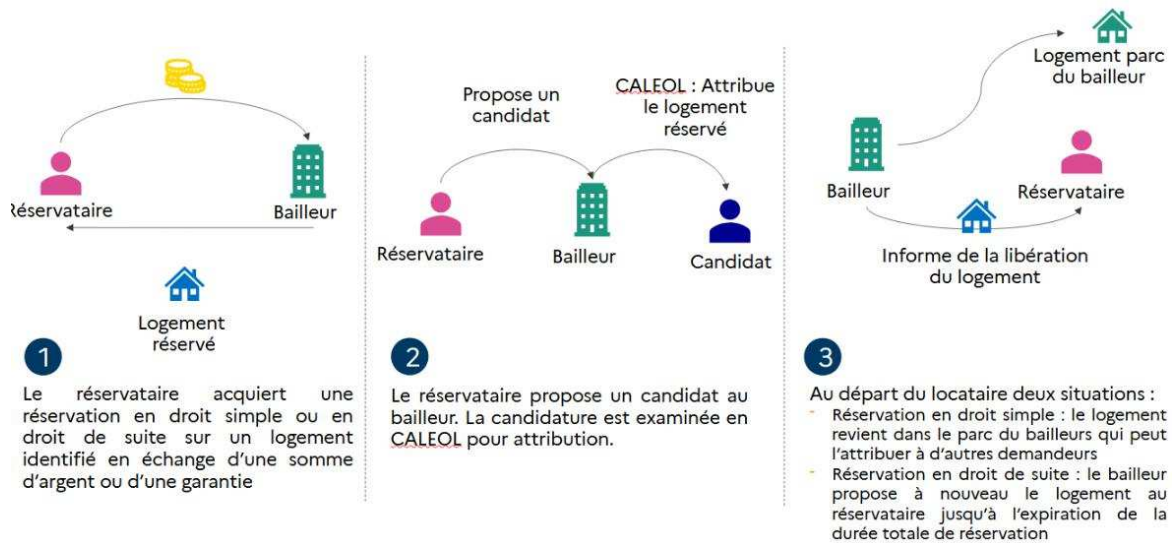


Schéma de la DRIHL Île-de-France : Appui de l'État aux collectivités territoriales pour préparer le passage à la gestion en flux

Remerciement de la DRIHL pour ces schémas

Rappel de ce qu'était depuis (presque) toujours la gestion des réservations de logements sociaux : gestion en stock

Les réalisations → La gestion en flux

En flux

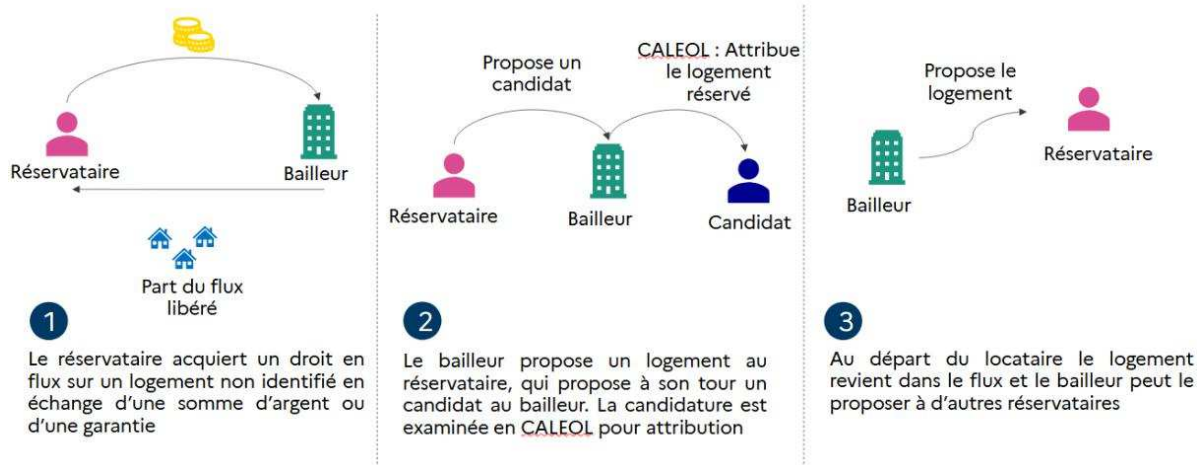


Schéma de la DRIHL Île-de-France : Appui de l'État aux collectivités territoriales pour préparer le passage à la gestion en flux

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Provence-Alpes-Côte d'Azur – « Les midis du droit au logement » – 10 juin 2026

16

Rappel de ce qu'est devenu depuis 2024 la gestion des réservations de logements sociaux : gestion en flux.

Les réalisations → La gestion en flux

La gestion en flux est mise en œuvre dans notre région depuis le 1er janvier 2024.

Concrètement :

- Signature de **1400 conventions de gestion en flux** bilatérales entre les bailleurs et chacun de leur réservataire conditionnée par :
 - l'appropriation des enjeux par les bailleurs mais également l'ensemble des réservataires (des plus importants en volume aux plus petits)
 - un travail préalable des bailleurs : état des lieux des réservations pour déterminer le flux à proposer à chacun des réservataires
- Changement des **process d'attribution** :
 - pour les bailleurs (ex : configuration des logiciels métiers)
 - pour les réservataires (ex : peuvent se voir proposer de nouveaux logements)
- Anticipation des bilans annuels de gestion en flux (atteinte des objectifs fixés dans les conventions)

Rôle de l'animation régionale :

- modèle de convention régionale (v.6 ARHlm) à partir des retours des sites pilotes MTPM et CASA
- arbitrages en COPIL pour retenir un décompte en mise à disposition pour ces conventions 2024/26
- demande de bilans permettent de suivre les mises à disposition, les attributions et les baux signés

Nationalement, le passage de la gestion en stock qui a toujours été la norme à une nouvelle norme était un défi tant pour les bailleurs que pour les réservataires.

Cela était d'autant plus vrai si la gestion des contingents était directe (et non déléguée aux bailleurs) comme en région PACA ou comme en Île-de-France.

Il s'est donc agi d'accompagner la (longue) phase d'état des lieux des bailleurs qui ont envoyé, à chaque réservataire, leurs droits à réservation annuel. Cette étape a pu être une étape de prise de conscience d'un faible taux de réservation et de crispation pour certains réservataires (ex : garanties d'emprunt ouvrant à des droits de réservation échues pour des collectivités).

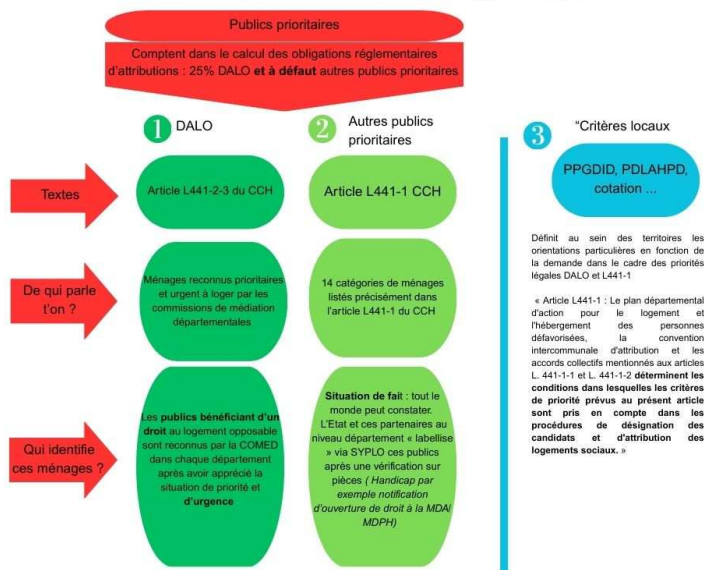
Toujours à partir d'un travail concret sur des sites pilotes (MTPM et CASA), en collaboration étroite avec les DDETS, il a été par la suite élaborée une trame régionale de convention régionale (en l'absence de trame nationale). Cela a permis de signer les 1400 conventions attendues tout en actant en COPIL régional une gestion en flux au 1^{er} janvier 2024 (sans attendre la signature effective de toutes les conventions).

Enfin, le décompte de l'atteinte des objectifs quantitatifs annuels des conventions de gestion en flux ont fait l'objet de tractations pour parvenir au choix de décompte en mise à disposition en l'accompagnant des données permettant d'identifier le taux de chute (entre mise à disposition et attributions et entre attribution et baux signés).

Travail anticipant de prochains échanges sur l'amélioration du taux de réalisation.

Les réalisations → Le repérage des publics prioritaires via SYPLO

Publics prioritaires dans l'accès au Logement social



Pré requis : clarification et pédagogie : qui est prioritaire ? Distinction DALO, autres publics prioritaires et « critères locaux »

Accompagnement des DDETS :

- Sur l'outil d'un point de vue technique en lien avec l'assistance nationale
- Sur les grilles de priorité
- Sur l'ouverture aux partenaires et les protocoles départementaux d'identification des publics prioritaires le cas échéant

En parallèle des échanges sur les sujets systémiques que sont la cotation et la gestion en flux, il était également menés des travaux sur le repérage des publics prioritaires via SYPLO puisque la gestion en flux allait réinterroger les process pour atteindre les objectifs légaux.

Une pédagogie constante auprès de tout les acteurs est nécessaire pour faire comprendre la responsabilité partagée du relogement des ménages DALO et prioritaires. L'ouverture de SYPLO est un outil utile pour cela.

- il nécessite une vraie adaptation territoriale : la marge de manœuvre ne sera pas la même selon la tension ;

- il permet d'objectiver la demande, de faire de la pédagogie sur les priorités dans l'accès au logement social, de prévenir le DALO ;

- il permet d'apaiser les relations partenariales : l'ensemble des acteurs et réservataires dispose de la vision du vivier de ménages prioritaires. L'ouverture peut aller de la simple lecture à la proposition de labellisation directe. Cela rassure et fait sortir du discours « tout le monde est prioritaire » par le partage de grille ;

- il peut se traduire par des protocoles de labellisation dans les départements : exemple des Alpes-Maritimes avec une identification partagée des publics (avec MDPH, ALS ...)

Attention : la fiabilisation et la bonne saisie des données est un préalable pour sortir de la guerre de chiffres sur les 25 %. Cela permet ensuite d'avoir un vivier commun.

Les réalisations → La fiabilisation du stock de PU DALO restant à reloger

Création d'une nouvelle requête (L5) dans l'outil InfoDALO permettant d'obtenir une « **Liste des PU DALO restant à reloger** »

Il s'agit d'une **demande d'évolution de la requête** L4 par la DREAL et les DDETS afin d'y ajouter l'ensemble des communes souhaitées, le statut de la DLS, et surtout le **motif de radiation** dans certains cas.

Evolution réalisée par le ministère en 2025 avec une exploitation en PACA qui a permis d'identifier à que sur **13 133 ménages** catégorisés comme PU DALO restant à reloger, **3 982** avaient une **DLS radiée**, dont :

- 3 299 pour non-renouvellement,
- 469 pour attribution,
- 213 pour abandon.

Les travaux de conception de cette requête permettent aujourd'hui aux DDETS de suivre ces demandes radiées pour corriger (attribution) ou travailler sur les dossiers (non renouvellement).

Partage des pratiques entre DDETS lors de réunions entre services de l'État.

Exemple d'un travail partant de l'identification d'un souci technique pour en faire un levier d'amélioration de suivi d'une politique publique via l'animation et la promotion de bonnes pratiques.

2025 : mise à disposition dans InfoDALO de la L5 suite à une demande conjointe de la DREAL et des DDETS.

Il s'agit d'obtenir la liste des PU DALO restant à reloger comme dans une requête préexistantes (L4) mais avec l'ensemble des communes souhaitées, le statut de la DLS, et le motif de radiation dans certains cas.

Cela permet d'identifier des dossiers dont le statut de la demande de logements social peut interroger par rapport au décompte des DALO restant à reloger.

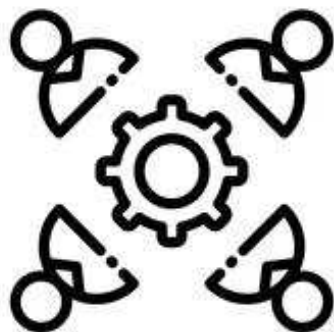
Exemple : le 31 octobre 2025, sur 13 133 ménages de cette liste en PACA, 3 982 avaient une DLS radiée.

La raison de la radiation peut être l'attribution (469), l'abandon (213) ou le non-renouvellement (3 299).

Dans certains cas, cela résulte de soucis d'interfaçage entre les bases de données. Pour que la L5 constitue un véritable outil pour les DDETS, il convenait de fiabiliser cette liste, en actualisant les données des ménages.

Aujourd'hui se pose au-delà du technique, des questions juridiques comme les process à mettre en œuvre s'agissant des ménages qui n'ont pas renouvelé leur DLS. Car si pour une attribution il ne fait pas de doute qu'il faut supprimer le dossier, cela ne peut être aussi automatique pour une demande non renouvelée (il faut s'assurer que DALO n'a plus lieu d'être → courriers ? téléphones ? avec quels moyens?)

Des questions ?



Chantier : 30 % contingent préfectoral

Evolution en nombre de baux signés des différents contingents à l'échelle régionale (2023-2025)



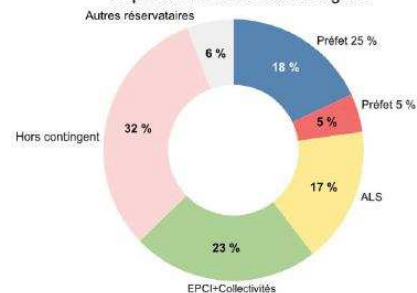
Source : Infocentre SNE

Un taux bas de baux signés en stock de 23 % (18 + 5%)

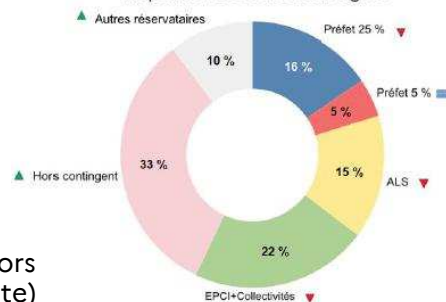
Une baisse constatée depuis le passage en flux : 21 % (16 + 5%)

Un sujet à expertiser (ex : relogements ANRU sont désormais hors contingent) mais où un travail doit être mené (ex : taux de chute) puisque les mises à disposition sont proche des 30 % en flux.

Répartition 2023 des baux signés



Répartition 2025 des baux signés



Après ce panorama des avancées collectives sur le sujets des attributions en PACA, il reste à aborder les sujets sur lesquels les travaux et les échanges sont toujours en cours.

Vous constaterez que les sujets qui seront abordés sont majeurs et nécessitent des améliorations. Mais le premier avantage aujourd'hui est de pouvoir en parler (lieux d'échanges existent) et surtout de pouvoir en parler posément (habitude de travailler le sujet techniquement en amont pour sortir des postures).

3 exemples seront présentés :

- l'atteinte du 30 % pour le contingent préfectoral (25 % + 5%)
- l'atteinte des objectifs réglementaires dont celui du 25 % de DALO et à défaut de publics prioritaires
- l'efficacité du process d'attribution pour minimiser le taux de chute entre mise à disposition et baux signés qui conduit à travailler sur les CALEOL.

S'agissant du **30 % préfectoral**, dont l'historique est bien connu du HCDL, on se bornera à rappeler l'article R.441-5-2 du CCH qui en pose le principe, le fait que des rapports documentent depuis longtemps que le taux est plutôt d'une vingtaine de pourcent (ex : rapport CGEDD de 2012) ce que confirme le HCDL particulièrement sur les territoires tendus (rapport de 2023).

L'apport de la gestion en flux a été de pouvoir réinterroger de façon dynamique ce sujet « serpent de mer ». Les premiers constats sont que régionalement le taux de bail signé au profit du contingent préfectoral a plutôt tendance à baisser depuis la mise ne place de la gestion en flux.

C'est un sujet à travailler car les mises à disposition en flux tendent bien vers le 30 % et que le résultat repose donc sur le taux de chute entre mise à disposition et bail signé et sur le fait que certains relogements sont désormais non contingentés (ex : ANRU).

Chantier : les attributions aux ménages DALO

Baux signés 2025	État	Bailleurs	Action Logement	Collectivités territoriales	Autres réservataires	Total
Total des baux signés	4 191	6 779	3 136	4 505	2 127	20 738
Baux signés aux ménages DALO	2 034	553	261	297	102	3 247
Pourcentage de baux signés aux ménages DALO	49%	8%	8%	7%	5%	16%

En 2025	04	05	06	13	83	84	PACA
Ménages reconnus prioritaires et urgents DALO	43	0	1 511	3 502	891	239	6 186
Pourcentage des attributions actuellement consacrées aux seuls ménages DALO	4%	/	20%	20%	14%	5%	16%
Pourcentage des attributions de logements devant être consacrées <u>aux seuls ménages DALO</u> annuellement pour garantir l'effectivité du DALO en PACA	8%	/	38%	42%	20%	10%	30%

En lien avec les éléments sur le 30 % préfectoral, on retrouve les attributions aux ménages DALO.

En effet : le contingent de 30 % préfectoral se partage entre un 5 % dit fonctionnaire et un 25 % réservé aux DALO et à défaut aux publics prioritaires (instruction aux préfets).

Globalement le constat en PACA est que les objectifs ne sont pas atteints s'agissant des relogements des ménages DALO (même si on a pu constater une progression du relogement des publics prioritaires).

Les tableaux ci dessous présentent des calculs à grosse maille régionale qui permet de poser un constat en baux signés donc concernant les ménages ayant effectivement été relogés par réservataire (l'obligation légale porte sur les attributions). Un regard sur le taux de chute est donc à avoir en complément.

L'extrapolation par département permet de mesurer l'effort à fournir pour théoriquement respecter l'effectivité du DALO.

Ces calculs – certes simplistes – permettent de poser un constat régional et d'ouvrir les discussions à un niveau départemental, territoire par territoire avec les réservataires et bailleurs.

Chantiers : améliorer le taux de réalisation

A l'occasion de la renégociation des conventions de gestion en flux (triennale) quelques sujets remontent au niveau régional. L'un des plus structurant est celui du **taux de chute** entre mises à disposition et baux signés (ex : constat de non atteinte du 30 % préfectoral). De façon positive, il s'agit d'améliorer collectivement le taux de réalisation entre ces étapes.



Les réservataires ont toujours les mêmes process de sélection de candidats qu'ils présentent aux bailleurs.

Pourtant des études internes montrent que les taux de chutes varient fortement selon les bailleurs (en nombre mais aussi sur le moment auquel survient ce taux de chute).

Le **process en CALEOL** (et en amont lors de l'instruction des dossiers et en aval pour la signature du bail) est donc dimensionnant. Des travaux régionaux sont donc en cours en ce moment :

- pour **harmoniser la présentation des bilans annuels des bailleurs** (cf. travaux AORIF/DRIHL IdF)
- pour obtenir une vision des différents process des bailleurs en PACA (**panorama des CALEOL** permettant de promouvoir les bonnes pratiques et d'expliquer les différences)
- pour envisager les conséquences d'un **décompte** ne portant plus sur les mises à dispositions mais sur les attributions / baux signés

cf. diapo

Ce travail en CALEOL est un sujet qui ne peut être abordé qu'après avoir avancé sur la gestion en flux (exploitation des bilans annuels).

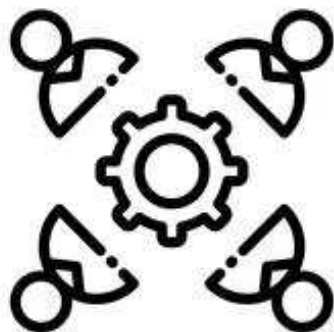
La CALEOL est une instance des bailleurs avec un encadrement législatif et réglementaire qui reste macro. Or les pratiques peuvent être influer sur le taux de réalisation entre mise à disposition et bail signé.

La gestion en flux permet, grâce aux bilans annuels, d'interroger de façon objective et constructive les écarts voire d'identifier des bonnes pratiques.

Le rôle de l'animation régionale porte aujourd'hui sur :

- l'harmonisation de la présentation des bilans des bailleurs : reprise des éléments de la DRIHL et de l'AORIF (pour éviter que chaque région demande une trame différente à des bailleurs nationaux) et expérimentation sur la CASA en cours avant intégration en annexe du modèle de convention régional ;
- un panorama des CALEOL pour identifier les pratiques différentes des bailleurs soit pour les faire converger soit pour les justifier (harmoniser n'est pas uniformiser) ;
- des discussions sur les modalités de décompte (mise à dispo ou attribution ou bail signé) sachant que dans tous les cas le suivi des taux de chute devra continuer. Changer le décompte n'a une influence que sur qui pèse le taux de chute (plus proche de la mise à disposition = réservataire ; plus proche de bail signé = bailleur). Dans tous les cas un taux de chute important est le signe d'un process pouvant être amélioré (intérêt pour les demandeurs avec moins de rejet/refus, intérêt pour les réservataires et les bailleurs avec moins de temps passé pour attribuer et une diminution de la vacance frictionnelle).

Des questions ?



Conclusion : Leviers pour une mise en œuvre effective des objectifs légaux de logements des publics prioritaires



Un regard sur le SNE et la bonne saisie des bailleurs sociaux

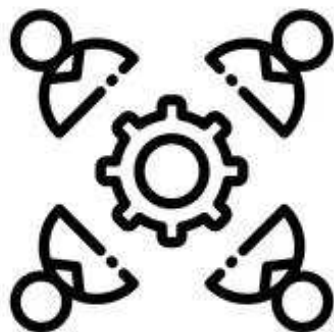
Une communication large et transparente sur les chiffres et les outils (bilan DALO, ouverture de SYPLO)

Une pédagogie et un rappel constant sur la législation relative aux priorités dans l'accès au logement social : DALO/prioritaires/priorités locales

Une animation régionale de l'ensemble des acteurs de la chaîne des attribution

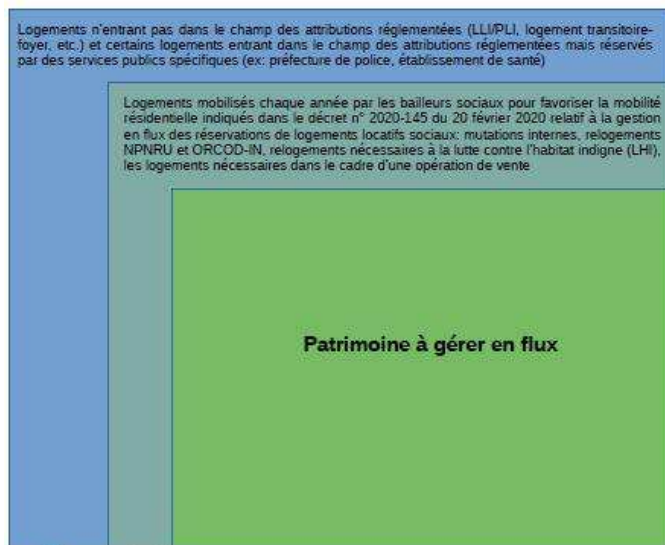
Une complémentarité entre les actions des DDI et de la DREAL

Des questions ?



Schémas complémentaires utiles

Patrimoine total du bailleur



Précisions :

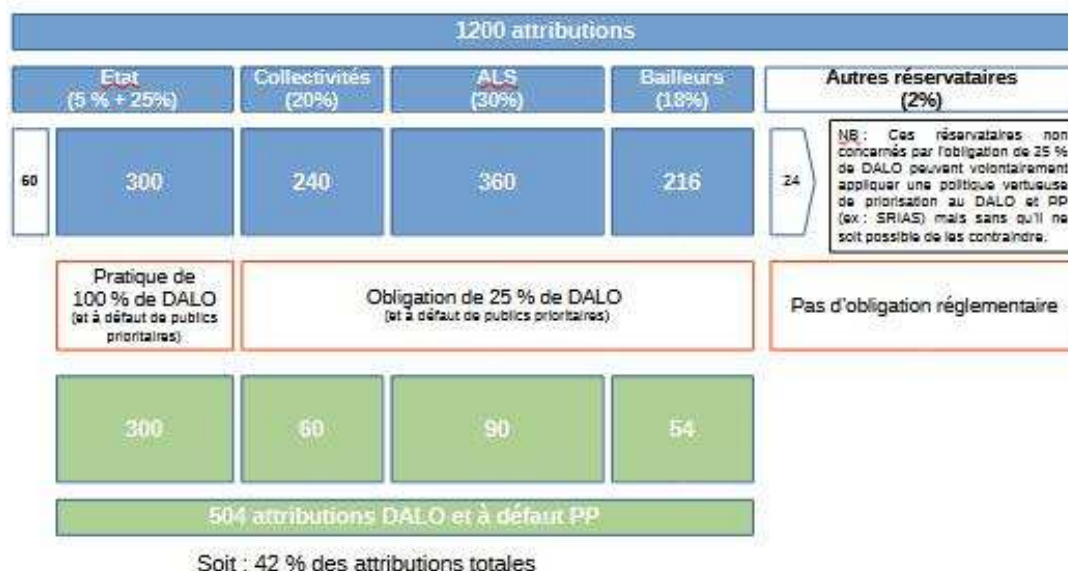
Le patrimoine exclu du flux sera le patrimoine du bailleur qui continue à être géré en stock (ce qui n'est pas un logement social « ordinaire » et les logements sociaux réservés par des services publics spécifiques (ex : sécurité)).

Le patrimoine soustrait du flux qui n'est pas distribué aux réservataires pour faciliter la mobilité résidentielle (mutation internes) ou répondre à des objectifs précis (relogement ANRU, ORCOD IN, LHI). Il s'agit alors d'une sorte de « gestion déléguée » réglementaire (rencontre offre/demande réalisée par le bailleur avec des process locaux possibles comme les plateformes de relogements ANRU).

Précisions sur l'assiette du flux

Schémas complémentaires utiles

Projection des attributions DALO théoriques par réservataire



Etat : Instruction du 13 décembre 2017 Instruction du Gouvernement relative au droit au logement opposable: (...) Le contingent de l'État (hors celui de 5% au plus qui est destiné au logement des agents publics) reste bien entendu dédié à 100% au logement des ménages bénéficiant du DALO et aux demandeurs prioritaires selon le droit commun.(...)

Collectivités locales : Article L. 441-1 CCH : (...) Au moins un quart des attributions annuelles de logements réservés par une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales 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.

Bailleurs : Article L.441-1 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.

ALS : Article L.313-26-2 CCH : 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.

En cas de manquement à ces obligation, 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.

Documentation – Vidéos

Documentation

Livret « L'attribution des logements locatifs sociaux. Objectifs, enjeux, acteurs et outils » → [télécharger](#)

Fiche « La cotation des demandes de logement social » → [télécharger](#)

Fiche « La gestion en flux des droits de réservation des logements sociaux » → [télécharger](#)

Fiche « La gouvernance intercommunale » → [télécharger](#)

Fiche « Les missions des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (Caleol) » → [télécharger](#)

Cahier repères n°108 de l'USH → [télécharger](#)

Référentiel PACA → [télécharger](#)

Bilan de 10 ans de campagne de fiabilisation en PACA → [télécharger](#)

La cotation de la demande de logement social en PACA → [télécharger](#)

Bilan 2025 du droit à l'hébergement et au logement opposable en PACA → [télécharger](#)

Bilan 2025 des demandes et attributions de logements sociaux en PACA → [télécharger](#)

Les agréments de logements locatifs sociaux en 2025 en PACA → [télécharger](#)

Vidéos

Réforme des attributions → [lire la vidéo](#)

Le logement social (PACA) → [lire la vidéo](#)

La réforme (PACA) → [lire la vidéo](#)

La cotation (PACA) → [lire la vidéo](#)

La gestion en flux (PACA) → [lire la vidéo](#)

La cotation, comment ça marche (PACA) → [lire la vidéo](#)

Webinaire gestion en flux (PACA) → [lire la vidéo](#)

Sites internet et contacts PACA

Sites internet et intranet

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

Ministère (extranet – avant 2023) : <http://extranet.reformedesattributions.logement.gouv.fr> (reformedesattributions et MDP : extr@net)

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

Contacts DREAL PACA

DALO et publics prioritaires : Carla LEIS

Données et fiabilisation (SNE) : Justine NATUCCI

Mise en œuvre de la réforme des attributions LLS : Mathieu FECHTMEISTER

→ adresses au format prénom.nom@developpement-durable.gouv.fr