

NOTE RELATIVE À L'OBLIGATION DALO

du secteur de la participation des employeurs à l'effort de construction

Exercice 2015

Présentation des résultats détaillés par région et par département des principales régions dans un document annexe

LES PRINCIPAUX RÉSULTATS DES CIL

Les CIL déclarent avoir réalisé 2 529 attributions au bénéfice de ménages prioritaires au titre du DALO ou de ménages sortant d'hébergement ou d'intermédiation locative en 2015. Ce nombre est à nouveau en légère progression par rapport à l'exercice antérieur (+12%, après une hausse de 6% entre 2013 et 2014).

Le ratio des attributions relevant de l'obligation DALO des CIL sur l'ensemble des attributions réalisées dans le parc de droits de réservation des CIL¹ (à savoir 82 524) s'établit à 3,1% en 2015. Ce ratio était de 2,9% en 2014 et 2,7% en 2013.

La région *Île-de-France*, qui concentre 1 868 attributions à des ménages DALO ou sortant d'hébergement et d'intermédiation locative, dispose d'un ratio de 7,6%, contre 7,2% l'exercice précédent.

LES CIL²

LES LOGEMENTS À ATTRIBUER EN 2015

Les CIL déclarent avoir bénéficié, en 2015, du signalement par les bailleurs de 91 696 logements à attribuer³, au titre des droits de réservation négociés en contrepartie des financements d'opérations. Ce nombre est en hausse de 9% par rapport à 2014 (+1% en 2014 et -4% en 2013).

Ces logements sont localisés pour 32% en région Île-de-France (+1 point), soit 29 051 des logements signalés. Par ordre d'importance, les régions prioritairement concernées sont ensuite Rhône-Alpes (11% du total), Pays de la Loire (7%) suivi de Midi-Pyrénées et de Provence-Alpes-Côte d'Azur (6% chacune).

L'INSTRUCTION DE LA DEMANDE RELEVANT DE L'OBLIGATION DALO DES CIL

Les ménages relevant de l'obligation DALO des CIL sont les ménages déclarés prioritaires par les commissions de médiation et auxquels un logement doit être attribué en urgence au titre du droit au logement opposable⁴. Sont également concernés, lorsqu'un accord local entre le Préfet et les CIL des départements concernés le prévoit, les ménages sortant de structures d'hébergement ou de logements en intermédiation locative⁵.

Deux CIL déclarent ne pas avoir instruit de demande relevant de l'obligation DALO. Ils représentent 2% de l'ensemble des logements signalés à attribuer en 2015.

¹ Le dénominateur est l'ensemble des droits de réservation attribués, y compris les droits de suite rendus pour un tour considérés comme attribués par les bailleurs, hors droits en structures collectives (hébergements et logements-foyers).

² Les données CIL portent sur les 20 CIL actifs au 1^{er} janvier 2015. Les résultats de l'association Foncière Logement (AFL) sont présentés en page 2. À noter que la répartition géographique s'appuie sur le découpage des régions antérieur à la réforme des collectivités territoriales.

³ Les logements sont signalés par les bailleurs dans le cadre d'un congé de locataires (remise en location) ou d'une livraison de nouveau programme (1^{ère} mise en location). Les logements signalés sont soit attribués par les CIL ou pour leur compte, soit rendus pour un tour aux bailleurs lorsqu'il s'agit de droits de suite. Le nombre de logements signalés peut être différent du nombre d'attributions et de rendus, le suivi n'étant pas longitudinal (dans le sens d'un suivi dans le temps d'une population statistique) mais un décompte au 31 décembre de différents processus. En outre, une faible proportion de droits sont déclarés repris par les bailleurs (5%).

Les données des logements signalés proviennent du recueil Patrimoine et réservations locatives 2015.

⁴ En application de l'article L.441-2-3 du CCH.

⁵ Circulaire du 5 mars 2009 pour la relance de l'hébergement.

Une connaissance multi-sources des demandeurs

La source⁶ la plus citée par les CIL pour l'exercice 2015 est Syplo⁷ (12 CIL représentant 87% des attributions dans le cadre de l'obligation DALO). Viennent ensuite les listes transmises par les services de l'État (déclarées par 9 CIL, 54% des attributions), et les portés à connaissance individualisés (8 CIL, 29% des attributions). Quelques CIL citent des bailleurs (5 CIL, 24% des attributions) ainsi que leur propre fichier de demandeurs (3 CIL, 12% des attributions).

Au moins 3 424 dossiers présentés aux CAL au titre de l'obligation DALO des CIL

Les CIL⁸ déclarent avoir présenté au moins 3 424 dossiers de candidatures de ménages DALO ou sortant d'hébergement et d'intermédiation locative en 2015 aux commissions des bailleurs pour l'attribution des logements faisant l'objet de droits de réservation, soit une hausse de 18% par rapport à 2014.

La part des dossiers présentés par ou pour le compte des CIL en Île-de-France est de 71%, soit 2 417 dossiers. Cette proportion est en hausse de 2 points comparativement à 2014.

LES ATTRIBUTIONS AU TITRE DE L'OBLIGATION DALO

Les CIL ont pour obligation légale⁹ de réserver 25% des attributions de logements pour lesquels ils disposent de contrat de réservation à des ménages prioritaires au titre du DALO et, lorsque des accords locaux le prévoient, à des sortants d'hébergement ou d'intermédiation locative.

2 530 attributions dans le cadre de l'obligation DALO des CIL

D'après les déclarations des CIL, le nombre d'attributions de logements auxquels sont affectés leurs droits de réservation au titre de leur obligation DALO s'élève à 2 529 pour l'exercice 2015. Ce nombre est en hausse de 12% par rapport à l'année antérieure (+6% entre 2013 et 2014).

Les attributions réalisées en Île-de-France au titre de l'obligation DALO des CIL se chiffrent à 1 868, soit 74% de l'ensemble, part stable par rapport à l'exercice précédent. Les régions ensuite les plus concernées sont le Rhône-Alpes (12%), la Bretagne et la Provence-Alpes-Côte d'Azur (4% chacune).

Ces attributions concernent pour 73% des ménages prioritaires DALO, part en baisse de 5 points (après une hausse de 3 points entre 2013 et 2014), et pour 27% des ménages sortant d'hébergement ou d'intermédiation locative, soit 677 ménages.

La proportion des attributions au bénéfice des seuls ménages DALO en Île-de-France est voisine, à hauteur de 71%, de celle observée pour l'ensemble du territoire (en baisse de 2 points par rapport à 2014).

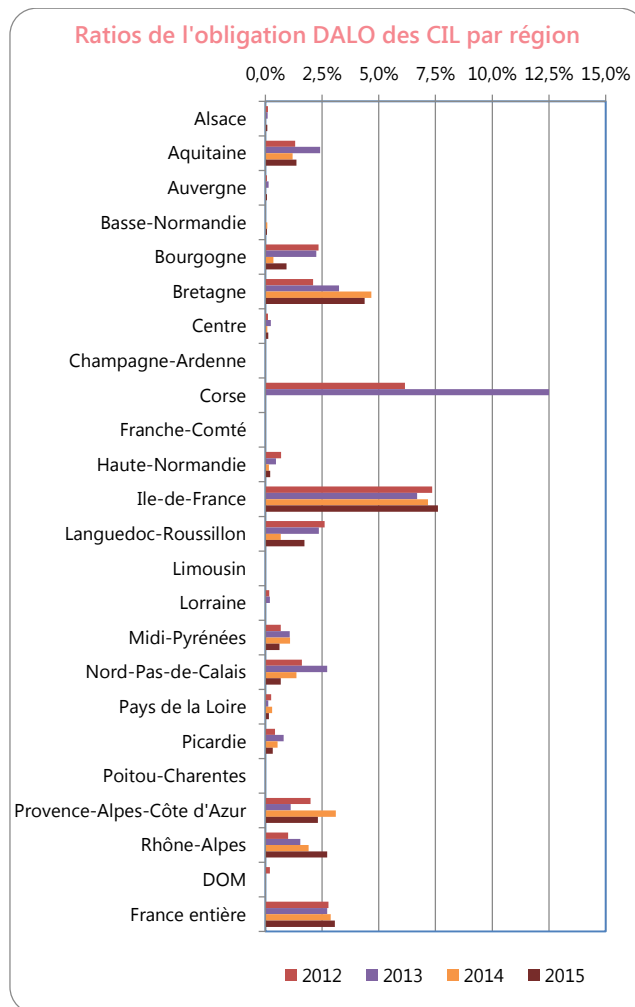
Une obligation atteinte à hauteur de 3,1%

Le ratio d'attributions des logements faisant l'objet de droits de réservation au titre de l'obligation DALO des CIL s'établit en 2015 à 3,1%. Ce taux est en progression ; il était de 2,9% en 2014, de 2,7% en 2013 et de 2,8% en 2012.

Ce ratio est calculé sur la base des attributions de réservations locatives réalisées par ou pour le compte des CIL, hors structures

collectives (66 304), additionnées des droits de suite rendus pour un tour, estimés attribués par les bailleurs (16 220), ce qui donne un total d'attributions sur l'ensemble du parc de droits de 82 524.

Le niveau d'atteinte de l'obligation DALO en Île-de-France est de 7,6%. Il était de 7,2% en 2014, de 6,7% en 2013 et de 7,4% en 2012. Ce ratio est de 2,3% en région PACA et de 2,7% en Rhône-Alpes.



L'ASSOCIATION FONCIÈRE LOGEMENT (AFL)

L'AFL a pour obligation légale¹⁰ de réserver 25% des attributions de logements conventionnés à des ménages prioritaires au titre du DALO. En 2015, l'AFL déclare l'attribution de 73 logements de programmes de développement immobilier, toutes modalités d'instruction des candidatures confondues¹¹, à des ménages déclarés prioritaires au titre du DALO. 71% ont été réalisés dans le cadre de relocations de logement. Sur l'ensemble des attributions, 58 ont bénéficié à des ménages disposant de revenus inférieurs à 60% du plafond PLUS. Par ailleurs, 50 des 73 attributions ont été réalisées en Île-de-France.

Le ratio d'attribution de logements à des bénéficiaires relevant de l'obligation DALO de l'AFL est de 2,4% (contre 1,5% en 2014), l'association déclarant 3 082 attributions de logements conventionnés (dans les territoires relevant pour l'AFL du développement immobilier). En Île-de-France, il s'établit à 6,7% (contre 2,7% en 2014).

⁶ Ce recensement est issu de la question posée aux CIL dans le cadre de leur déclaration sur les sources leur permettant de prendre connaissance des demandeurs reconnus prioritaires dans le cadre du DALO ou sortants d'hébergement ou d'intermédiation locative. Trois sources de demandeurs prioritaires pouvaient être renseignées, 13 CIL représentant 92% des attributions en ont renseigné deux.

⁷ Système Priorité Logement.

⁸ Deux CIL représentant 10% des attributions DALO n'ont pas renseigné cette information. Afin d'obtenir un minorant plus proche de la quantité réelle, le nombre d'attributions a été imputé au nombre de présentations en CAL pour ces deux CIL.

⁹ L.313-26-2 du CCH.

¹⁰ L. 313-35 du CCH.

¹¹ Toutes les locations sont à comptabiliser, que le traitement des candidatures ait été réalisé par les CIL ou des gestionnaires. Seuls les logements conventionnés de l'AFL sont dans le périmètre de l'obligation, ce qui exclut les logements dans les territoires de la rénovation urbaine.