

NOTE RELATIVE A L'OBLIGATION DALO

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

Exercice 2016

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

LES PRINCIPAUX RESULTATS DES CIL

Les CIL déclarent avoir réalisé 2 762 attributions au bénéfice de ménages prioritaires au titre du DALO ou de ménages sortant d'hébergement ou d'intermédiation locative en 2016. Ce nombre est à nouveau en légère progression par rapport à l'exercice antérieur (+9%, après une hausse de 12% entre 2014 et 2015).

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 84 274) s'établit à 3,3% en 2016. Ce ratio était de 3,1% en 2015 et de 2,9% en 2014.

La région Île-de-France, qui concentre 2 223 attributions à des ménages DALO ou sortant d'hébergement et d'intermédiation locative, dispose d'un ratio de 8,4%, contre 7,6% l'exercice précédent.

LES CIL²

LES LOGEMENTS A ATTRIBUER EN 2016

Les CIL déclarent avoir bénéficié, en 2016, du signalement par les bailleurs de 91 623 logements à attribuer³, au titre des droits de réservation négociés en contrepartie des financements d'opérations. Ce nombre est en stagnation par rapport à 2015 (+9% en 2015 et +1% en 2014).

Ces logements sont localisés pour 35% en région Île-de-France (+3 points), soit 31 688 des logements signalés. Par ordre d'importance, les régions prioritairement concernées sont ensuite l'Auvergne Rhône-Alpes (14% du total), les Pays de la Loire, les Hauts-de-France et l'Occitanie (7% 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.

Trois CIL déclarent ne pas avoir instruit de demande relevant de l'obligation DALO. Ils représentent 14% de l'ensemble des logements signalés à attribuer en 2016.

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 2016. Les résultats de l'association Foncière Logement (AFL) sont présentés en page 2.

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 (16%). Les données des logements signalés proviennent du recueil Patrimoine et réservations locatives 2016.

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

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

Nicolas CAHU - nicolas.cahu@ancols.fr
Chargé d'études statistiques
Sous la direction de : Marion GÉRARD

Supervision : Arnaud GÉRARDIN
Directeur de la publication :
Pascal MARTIN-GOUSSET

Direction des statistiques et études transversales
ANCOLS - La Grande Arche Paroi Sud- 92055 LA DEFENSE cedex - <http://www.ancols.fr>

Reproduction autorisée sous réserve de la mention des sources



Une connaissance multi-sources des demandeurs

La source⁶ la plus citée par les CIL pour l'exercice 2016 consiste en les listes transmises par les services de l'État (déclarées par 9 CIL réalisant 30% des attributions dans le cadre de l'obligation DALO). Viennent ensuite Syplo⁷ (7 CIL, 49% des attributions) et les portés à connaissance individualisés (6 CIL, 7% des attributions). Un CIL représentant 17% des attributions cite des bailleurs.

Au moins 3 461 dossiers présentés aux CAL au titre de l'obligation DALO des CIL

Les CIL déclarent avoir présenté 3 461 dossiers de candidatures de ménages DALO ou sortant d'hébergement et d'intermédiation locative en 2016 aux commissions des bailleurs pour l'attribution des logements faisant l'objet de droits de réservation, soit une hausse de 1% par rapport à 2015.

La part des dossiers présentés par ou pour le compte des CIL en Île-de-France est de 77%, soit 2 657 dossiers. Cette proportion est en hausse de 6 points comparativement à 2015.

LES ATTRIBUTIONS AU TITRE DE L'OBLIGATION DALO

Les CIL ont pour obligation légale⁸ d'attribuer 25% des 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.

2 762 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 2 762 pour l'exercice 2016. Ce nombre est en hausse de 9% par rapport à l'année antérieure (+12% entre 2014 et 2015).

Les attributions réalisées en Île-de-France au titre de l'obligation DALO des CIL se chiffrent à 2 223, soit 80% de l'ensemble, part en hausse de 6 points par rapport à l'exercice précédent. Les régions ensuite les plus concernées sont l'Auvergne Rhône-Alpes (9%) et la Provence-Alpes-Côte d'Azur (4%).

Ces attributions concernent pour 80% des ménages prioritaires DALO, part en hausse de 7 points (après une baisse de 5 points entre 2014 et 2015), et pour 20% des ménages sortant d'hébergement ou d'intermédiation locative, soit 540 ménages.

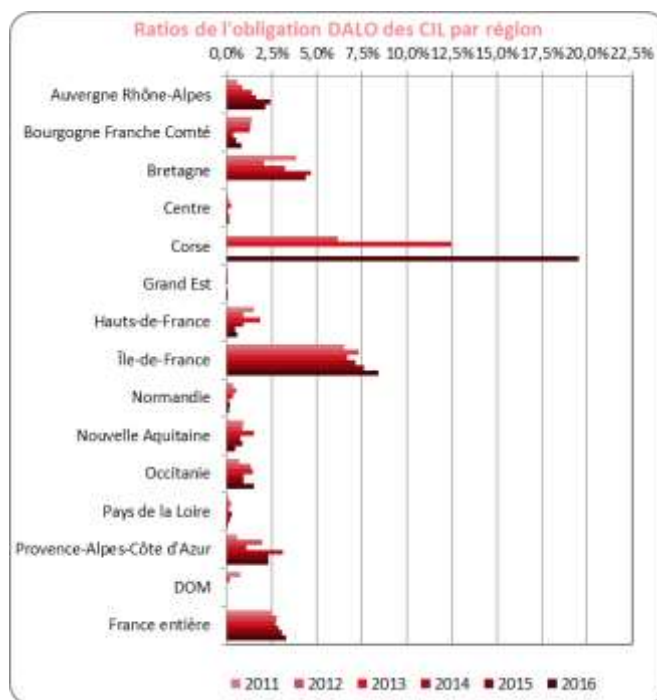
La proportion des attributions au bénéfice des seuls ménages DALO en Île-de-France s'élève à 85%, ce qui est nettement supérieure à celle observée pour l'ensemble du territoire (80%), et est en hausse de 14 points par rapport à 2015.

Une obligation atteinte à hauteur de 3,3%

Le ratio d'attributions des logements faisant l'objet de droits de réservation au titre de l'obligation DALO des CIL s'établit en 2016 à 3,3%. Ce taux est en progression ; il était de 3,1% en 2015, 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 (68 948), additionnées des droits de suite rendus pour un tour, estimés attribués par les bailleurs (15 326), ce qui donne un total d'attributions sur l'ensemble du parc de droits de 84 274.

Le niveau d'atteinte de l'obligation DALO en Île-de-France est de 8,4%. Il était de 7,6% en 2015, 7,2% en 2014, de 6,7% en 2013 et de 7,4% en 2012. Ce ratio est de 2,1% en Auvergne Rhône-Alpes et de 2,3% en région PACA.



L'ASSOCIATION FONCIERE LOGEMENT (AFL)

L'AFL a pour obligation légale⁹ de réserver 25% des attributions de logements conventionnés à des ménages prioritaires au titre du DALO. En 2016, l'AFL déclare l'attribution de 58 logements de programmes de développement immobilier, toutes modalités d'instruction des candidatures confondues¹⁰, à des ménages déclarés prioritaires au titre du DALO. 93% ont été réalisés dans le cadre de relocations de logement, (contre 71% en 2015). Sur l'ensemble des attributions, 51 ont bénéficié à des ménages disposant de revenus inférieurs à 60% du plafond PLUS. Par ailleurs, 30 des 58 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% comme en 2015, l'association déclarant 2 421 attributions de logements conventionnés (dans les territoires relevant pour l'AFL du développement immobilier). En Île-de-France, il s'établit à 6,2% (contre 6,7% en 2015) avec 30 attributions au titre du DALO sur 481 au total.

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 sortant d'hébergement ou d'intermédiation locative. Trois sources de demandeurs prioritaires sont disponibles, 8 CIL représentant 43% des attributions en ont renseigné une, 7 CIL représentant 39% des attributions deux.

⁷ Système Priorité Logement.

⁸ L. 313-26-2 du CCH.

⁹ L. 313-35 du CCH.

¹⁰ 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.