

Novembre 2021

NOTE RELATIVE A L'OBLIGATION D'ATTRIBUTION DE **LOGEMENTS AUX MENAGES DALO OU PRIORITAIRES** du secteur de la participation des employeurs à l'effort de construction

Exercice 2020

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

LES PRINCIPAUX RESULTATS D'ALS

Action Logement Services (ALS) déclare avoir réalisé en 2020 **6 348 attributions de logements au bénéfice de ménages prioritaires au titre du DALO ou de ménages prioritaires en application de l'article L. 441-1 du CCH**¹. Ce nombre est en hausse par rapport à l'exercice antérieur du fait d'une augmentation des attributions hors Ile-de-France.

Le ratio des attributions d'ALS relevant de l'obligation dite DALO s'établit à 12,1 % au niveau national en 2020, soit en deçà de l'obligation légale de 25 %. Ce ratio est en hausse par rapport aux données 2019.

La région **Île-de-France** concentre 2 534 attributions à des ménages DALO ou prioritaires. ALS respecte l'obligation dans cette région avec un ratio d'attribution de 25,1 % en 2020.

Toutefois, compte tenu de la mise en place en juin 2020 d'un nouveau système d'information dédié à la gestion locative en remplacement des systèmes d'information des ex-CIL et de ses conséquences sur le travail de consolidation des données sur l'exercice, aucune donnée de comparaison avec les exercices antérieurs ne sera analysée. L'exercice 2020 constitue le 1^{er} exercice d'analyse des données issues du nouveau système d'information.

¹ La loi du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et la Citoyenneté modifie l'article L. 313-26-2 du CCH et élargit le périmètre des ménages prioritaires quant à l'attribution de logements pour lesquels ALS dispose de droits de réservation, aux ménages définis comme prioritaires en application de l'article L. 441-1.

Rupture dans le suivi des attributions de logements par ALS

En juin 2020, un nouveau système d'information dédié à la gestion locative a été mis en production par ALS en remplacement des systèmes d'information des ex-CIL. Aussi, les données recueillies sur l'exercice 2020 sont issues de différentes sources de données et doivent ainsi être considérées avec précaution. De même, il n'est pas possible de réaliser des comparaisons entre les exercices. L'exercice 2020 constitue donc le 1^{er} exercice d'analyse des données issues du nouveau système d'information.

Les données relatives aux dossiers présentés lors des commissions d'attributions de logements des bailleurs n'ont pu être remontées pour cet exercice et ne sont donc pas présentées.

L'OBLIGATION DITE DALO D'ACTION LOGEMENT SERVICES

Les ménages relevant de l'obligation dite DALO d'ALS (dits « ménages prioritaires » dans la suite) 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 opposable en application de l'article L. 441-2-3 du CCH ;
- ou à défaut, depuis la loi relative à l'Égalité et la Citoyenneté de 2017, les ménages prioritaires en application de l'article L. 441-1 du CCH incluant les ménages sortant de structures d'hébergement ou de logements en intermédiation locative.

ALS a pour obligation légale² d'attribuer 25 % des logements sur lesquels elle dispose de droits de réservation aux ménages sus-cités. Cette obligation légale est fixée par département (ou région pour l'Île-de-France). Elle est également déclinée sur le territoire des établissements publics de coopération intercommunale tenus de se doter d'un programme local de l'habitat en application du dernier alinéa du IV de l'article L. 302-1 ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, de la commune de Paris et des établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris. Les objectifs par bailleur et réservataire sont ensuite déterminés dans les conventions intercommunales d'attributions.

Une connaissance multi-sources des demandeurs

Plusieurs sources d'identification des ménages prioritaires ont été recensées :

- Syplo (système priorité logement)³ ;
- les portés à connaissance individualisés par les services de l'État ;
- les listes transmises par les services de l'État ;
- le GIP-HIS⁴.

6 348 attributions dans le cadre de l'obligation dite DALO d'ALS

D'après les déclarations d'ALS, le nombre d'attributions de logements auxquels sont affectés les droits de réservation aux ménages DALO ou prioritaires au titre du L. 441-1 du CCH s'élève à 6 348 pour l'exercice 2020. Ce nombre est en hausse par rapport aux données 2019. Toutefois, les données recueillies sur l'exercice 2020 sont issues de différentes sources de données et doivent être considérées avec précaution. L'exercice 2020 étant le 1^{er} exercice d'analyse des données issues du nouveau système d'information, il conviendra de suivre les évolutions du nombre d'attributions dans les prochains exercices.

Un taux d'attribution de 12,1 % au niveau national, allant jusqu'à 25,1 % en Île-de-France

Le ratio d'attributions des logements faisant l'objet de droits de réservation au titre de l'obligation dite DALO d'ALS s'établit en 2020 à 12,1 % au niveau national. Ce taux est en augmentation par rapport aux exercices précédents mais ces évolutions doivent être considérées avec précaution (cf. encadré).

Ce ratio est calculé sur la base des attributions de réservations locatives (52 400) réalisées par ou pour le compte d'ALS sur les logements des organismes d'habitations à loyer modéré (HLM), hors structures collectives et logements intermédiaires, et sur les logements conventionnés des SEM, soit 52 400 au total⁵.

Le ratio varie fortement d'une région à une autre. En 2020, les régions Île-de-France (25,1 %), Bretagne (24,1 %) et Pays de la Loire (23,2 %) ont les taux les plus élevés (cf. graphique 1). La Corse fait également état d'un taux élevé (52,6 %). Il se base toutefois sur un faible nombre d'attributions, soit 38 attributions sur le champ de l'obligation DALO dont 20 à des ménages prioritaires. L'annexe « Résultats par région et département 2020 » de cette note fournit les taux calculés au niveau départemental.

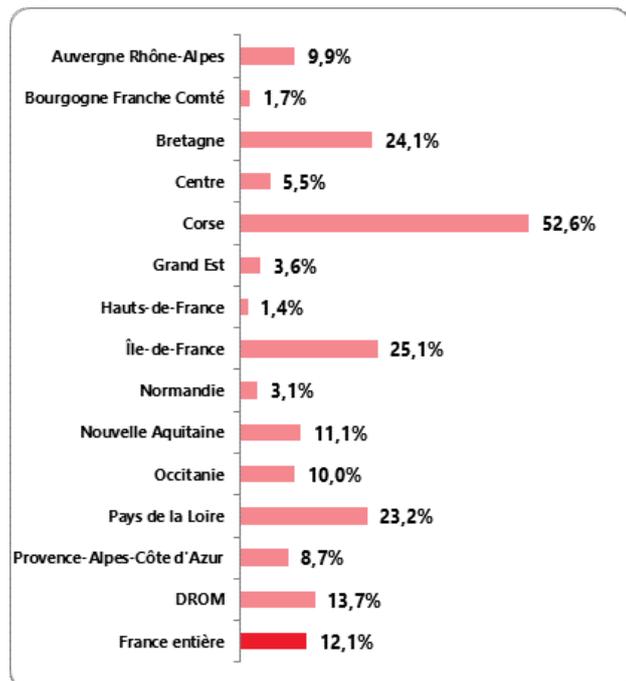
² L. 313-26-2 du CCH.

³ Système Priorité Logement, application informatique pour la gestion du contingent préfectoral et le relogement des publics prioritaires.

⁴ Le GIP Habitat et Interventions sociales est un organisme public dont la mission est d'accompagner vers le logement, ou le relogement, des publics en situation de précarité et rencontrant des difficultés d'accès au parc locatif.

⁵ Au global, 69 605 logements

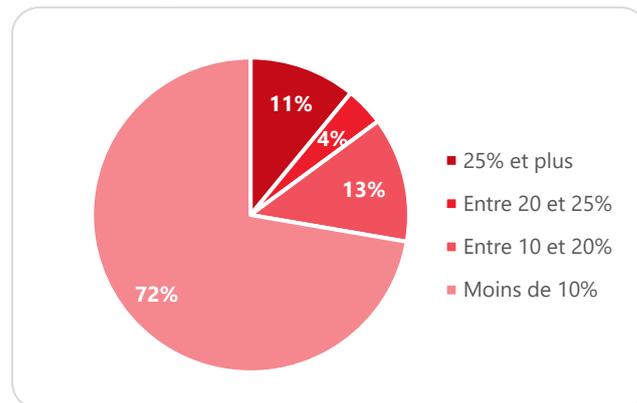
Graphique 1 : Ratios de l'obligation dite DALO d'ALS par région



Sources : Enquête sur l'obligation dite DALO d'ALS et enquête sur les droits de réservation, exercice 2020

ALS respecte l'obligation d'attribution aux ménages DALO ou prioritaires au titre du L.441-1 du CCH fixée à 25 % dans seulement 11 % des départements (graphique 2), dont près de la moitié sont des départements franciliens. Dans 4 % des départements, ALS se rapproche de l'obligation avec des taux compris entre 20 et 25 %. Toutefois, dans la majorité des départements (72 %), les taux restent inférieurs à 10 %.

Graphique 2 : Répartition des départements par tranche de ratio de l'obligation dite DALO d'ALS



Sources : Enquête sur l'obligation dite DALO d'ALS et enquête sur les droits de réservation, exercice 2020

Une forte augmentation des attributions aux ménages prioritaires hors Île--de-France

2 534 logements situés en Île-de-France ont été attribués au titre de l'obligation DALO d'ALS, soit 40 % de l'ensemble, part en baisse par rapport à l'exercice précédent. Cette baisse de la part des attributions situées en Île-de-France s'explique essentiellement par une hausse des attributions au titre de l'obligation DALO dans les autres régions. Compte tenu de la mise en place du nouveau système d'information d'ALS en 2020, les données d'évolution ne sont pas présentées ici et feront l'objet d'un suivi lors des prochains exercices.

Les régions regroupant le plus d'attributions sont ensuite les Pays de la Loire (21 % de l'ensemble), l'Auvergne Rhône-Alpes (12 %) et la Bretagne (6 %).

Comme évoqué précédemment, le ratio d'attributions des logements faisant l'objet de droits de réservation au titre de l'obligation dite DALO d'ALS s'établit en 2020 à 25,1 % en Île-de-France.

L'OBLIGATION DALO DE L'ASSOCIATION FONCIERE LOGEMENT (AFL) ⁶

L'AFL a pour objectifs de réaliser des programmes de logements contribuant à la mixité sociale des villes et des quartiers et de proposer aux salariés des entreprises assujetties à la PEEC des logements locatifs de qualité. Elle contribuera également à terme, par transfert gratuit de son patrimoine immobilier, au financement des régimes de retraite des salariés du secteur privé (AGIRC et ARRCO). L'AFL a pour obligation légale⁷ de dédier 25 % des attributions de ses logements conventionnés à des salariés ou demandeurs d'emploi reconnus prioritaires au titre du DALO ou, à défaut, à des ménages prioritaires en application de l'article L. 441-1 du CCH.

En 2020, l'AFL déclare l'attribution de 212 logements conventionnés issus de programmes de développement immobilier, toutes modalités d'instruction des candidatures confondues⁸, à des ménages DALO ou des ménages prioritaires (L. 441-1 du CCH). Toutes les attributions ont été réalisées dans le cadre de relocations de logement, (contre 99 % en 2019 et 100 % en 2018 et 2017). Sur l'ensemble des attributions, 141 ont bénéficié à des ménages disposant de revenus inférieurs à 60 % du plafond PLUS. Par ailleurs, 112 des 212 logements attribués sont situés en Île-de-France, soit 53 %.

Le ratio d'attributions de logements à des bénéficiaires relevant de l'obligation dite DALO de l'AFL est en baisse en 2020 et s'élève à 10,0 %, contre 11,6 % en 2019, l'association déclarant 2 114 attributions de logements conventionnés (dans les territoires relevant pour l'AFL du développement immobilier). Le ratio était de 10,0 % en 2018, 7,2 % en 2017 et 2,4 % en 2016. En Île-de-

⁶ Foncière Logement est une association loi 1901, filiale d'ALG, notamment financée avec des fonds de la P(S)EEC.

⁷ L. 313-35 du CCH.

⁸ Toutes les locations sont comptabilisées, que le traitement des candidatures ait été réalisé par l'AFL 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.

France, l'obligation est respectée avec un ratio s'établissant à 26,7 % (contre 25,7 % en 2019, 23,2 % en 2018 et 13,7% en 2017) avec 112 attributions au titre du DALO sur un total de 420 attributions.

DEFINITION

Ménages prioritaires : salariés et demandeurs d'emploi désignés comme prioritaires par les commissions de médiation et auxquels un logement doit être attribué en urgence au titre du droit au logement opposable en application de l'article L. 441-2-3 du CCH ou à défaut, depuis la loi relative à l'Égalité et la Citoyenneté de 2017, prioritaires en application de l'article L. 441-1 du CCH incluant les ménages sortant de structures d'hébergement ou de logements en intermédiation locative (introduits initialement par la circulaire du 5 mars 2009 – lorsqu'un accord local entre le Préfet et ALS le prévoit – puis par la loi ALUR du 24 mars 2014 dans l'article L. 441-1 du CCH).

SOURCES

Enquêtes ANCOLS auprès d'ALS et de l'AFL

En application des dispositions de l'article L. 342-5 du CCH, l'ANCOLS réalise chaque année des recueils de données auprès d'ALS et de l'AFL. Les recueils auprès d'ALS portent sur :

- les droits de réservation négociés en contrepartie de fonds de la Participation à l'Effort de Construction (PEC) et sur les demandes de logements réservés. Le périmètre de l'enquête recouvre la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC), la Participation des Employeurs Agricoles à l'Effort de Construction (PEAEC) et la Participation Supplémentaire des Employeurs à l'Effort de Construction (PSEEC). Les informations recueillies recouvrent notamment les opérations ayant fait l'objet d'engagement de financements de la PEC, le recensement et le descriptif des droits de réservation en contrepartie de fonds issus de la PEC, ainsi que le recensement des demandes de logements réservés et des attributions réalisées ;
- l'obligation faite à ALS par l'article L. 313-26-2 du CCH de réserver un quart des attributions de logements faisant l'objet de droits de réservation en contrepartie de financement de fonds PEC aux salariés et aux demandeurs d'emploi bénéficiant d'une décision favorable au titre du droit au logement opposable en application de l'article L. 441-2-3 du CCH ou des ménages déclarés prioritaires en application de l'article L. 441-1 du CCH.

Les recueils auprès de l'AFL portent notamment sur :

- la gestion locative de l'ensemble des logements Foncière Logement livrés avec une distinction entre les logements relevant du développement immobilier et les logements relevant de la rénovation urbaine ;
- l'obligation faite à l'AFL par l'article L. 313-35 du CCH de réserver un quart des attributions de logements appartenant à l'AFL ou à l'une de ses filiales aux salariés et aux demandeurs d'emploi bénéficiant d'une décision favorable au titre du droit au logement opposable en application de l'article L. 441-2-3 du CCH ou, à défaut, prioritaires en application de l'article L. 441-1 du CCH.

METHODOLOGIE

Le **ratio d'attributions des logements faisant l'objet de droits de réservation au titre de l'obligation DALO d'ALS** correspond au rapport entre :

- le total des attributions de logements aux ménages relevant de l'obligation DALO d'ALS, c'est-à-dire les attributions à des ménages déclarés prioritaires (cf. Définition) ;
- et au dénominateur, l'ensemble des droits de réservation attribués, y compris les droits de suite rendus pour un tour considérés comme attribués par les bailleurs⁹, hors droits en structures collectives (hébergements et logements-foyers).

La loi du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et la Citoyenneté modifie les articles L. 441-1 et L. 313-26-2 en restreignant le champ aux logements des organismes d'HLM ou gérés par ceux-ci (hors logements intermédiaires) et aux logements conventionnés des SEM.

POUR EN SAVOIR PLUS

Annexe – Résultats par régions et départements pour l'exercice 2020, ANCOLS, Novembre 2021

Note relative aux droits de réservation du secteur de la participation des employeurs à l'effort de construction sur l'exercice 2020, ANCOLS, Novembre 2021

Note relative à l'obligation DALO du secteur de la participation des employeurs à l'effort de construction sur l'exercice 2019, ANCOLS, Décembre 2020

⁹ La notion de rendu pour un tour disparaît avec la gestion en flux, un nouveau logement est proposé automatiquement en cas de refus d'un ménage. Aussi, aucun droit n'a été rendu pour un tour en 2020.