

AMÉNAGEMENT NATURE, LOGEMENT

MINISTÈRE DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

*Direction générale de l'aménagement,
du logement et de la nature*

*Direction de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages*

*Sous-direction de la législation
des organismes constructeurs*

Instruction du 13 décembre 2017 du Gouvernement relative au droit au logement opposable (DALO)

NOR : TERL1731312J

(Texte non paru au *Journal officiel*)

Date de mise en application : immédiate.

Résumé : instructions relatives à la mise en œuvre du logement des bénéficiaires du droit au logement opposable (DALO).

Catégorie : directive adressée par le ministre aux services chargés de leur application, sous réserve, le cas échéant, de l'examen particulier des situations individuelles.

Domaine : logement.

Mots clés liste fermée : Logement_Construction_Urbanisme.

Mots clés libres : droit au logement opposable (DALO).

Références : Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 ; Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017.

Circulaire abrogée : instruction du Gouvernement du 6 février 2015 relative au plan d'action 2015 pour le logement des bénéficiaires du Droit au logement opposable (DALO).

Annexes :

- Annexe 1. – Les mesures à prendre pour le renforcement de la mobilisation des moyens et prérogatives de l'État.
- Annexe 2. – Les mesures à prendre pour mobiliser les autres contingents.
- Annexe 3. – Les mesures à prendre pour mieux informer et accompagner les ménages.
- Annexe 4. – Mesures applicables en cas de manquements aux règles d'attribution.

Publication : BO ; circulaires.gouv.fr.

Le ministre de la cohésion des territoires aux préfets de région (direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement [DREAL] ; direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement [DRIHL] ; direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement [DEAL]) ; aux préfets de département (direction départementale de la cohésion sociale [DDCS] ; direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations [DDCSPP] ; direction départementale des territoires [et de la mer] [DDT(M)]) (pour exécution) ; au secrétariat général du Gouvernement ; au secrétariat général du ministère de l'intérieur ; au secrétariat général du ministère de la transition écologique et solidaire et du ministère de la cohésion des territoires ; à la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature – direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages ; au secrétariat général du ministère des solida-

rités et de la santé; au ministère des solidarités et de la santé – direction générale de la cohésion sociale (DGCS); à la délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHA) (pour information).

Le Gouvernement entend renforcer l'action en faveur de l'accès au logement des personnes mal logées, dont le dispositif DALO constitue un volet essentiel. Ce dispositif s'inscrit dans la réforme des attributions de logements sociaux issue des lois n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, dont les avancées doivent s'inscrire dans la durée.

Les commissions de médiation doivent être particulièrement vigilantes quant au respect des conditions d'éligibilité au DALO. Dès lors que les conditions permettant de saisir la commission sont remplies, il leur appartient d'examiner si la situation du ménage justifie de prévoir un relogement d'urgence et, dans l'affirmative, de lui accorder le bénéfice du DALO sans tenir compte de l'offre de logements disponible qui peut être d'importance et de nature différentes selon les secteurs géographiques. La tension du marché ou la rareté relative de certains types de logement seront prises en compte au moment de choisir la localisation du logement proposé, dans un souci de mixité sociale, le DALO ne donnant pas droit à la réalisation de tous les souhaits des ménages mais devant permettre d'offrir un logement correspondant à leurs besoins. Si le DALO est le dernier recours, ce qui fonde l'exigence de démarches préalables de la part des requérants, il convient toutefois de ne pas faire peser sur le demandeur la responsabilité du dysfonctionnement éventuel des dispositifs de droit commun dont il peut avoir été victime. Il convient que les décisions soient prises sur la base d'informations objectives concernant la situation des personnes.

Aujourd'hui, il existe des différences dans les taux de reconnaissance du DALO entre des commissions qui ne peuvent s'expliquer par des différences de situations entre leurs ressorts territoriaux. Les commissions sont donc invitées à se référer au guide pour les commissions de médiation publié par le ministère, document disponible sur le site internet du ministère de la cohésion des territoires¹ qui donne des éclairages utiles sur la manière d'interpréter les textes et sur la jurisprudence.

La reconnaissance du DALO entraîne l'obligation de faire en sorte qu'une offre adaptée de logement soit faite au ménage dans un délai prévu par décret, l'État étant le garant du respect de cette obligation. Or, si sur de nombreux territoires le DALO a atteint son objectif en permettant le relogement des ménages concernés, force est de constater que sur les territoires où les ménages à reloger sont les plus nombreux, les relogements connaissent un retard important (dans 9 départements, plus de 25 % des ménages reconnus prioritaires et urgents depuis la mise en place du dispositif sont toujours à reloger). Globalement, sur les 210 289 ménages dont le relogement a été reconnu prioritaire et urgent entre le 1^{er} janvier 2008 et le 31 décembre 2016, 55 089 restent à reloger, ce qui ne saurait perdurer.

La clarification du régime juridique du DALO et les nouvelles obligations imposées par la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté à l'ensemble des acteurs intervenant dans le processus d'attribution des logements sociaux doivent être l'occasion de refonder le dispositif de relogement des ménages concernés.

I. – APPLIQUER LE RÉGIME JURIDIQUE DU DALO PRÉVU PAR LA LOI

L'article L.441-2-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit que le préfet désigne les ménages prioritaires au titre du DALO à un bailleur aux fins qu'il leur attribue un logement dans

¹ http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/publication/dalo-guide-pour-les-commissions-de-mediation_7617

un délai fixé par lui². Cette disposition qui rend obligatoire l'attribution d'un logement à tout demandeur désigné par le préfet à un bailleur a souvent été considérée comme n'imposant néanmoins aucune obligation aux commissions d'attribution des bailleurs sociaux.

La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté est venue mettre un terme à cette prétendue ambiguïté en prévoyant que les critères de priorité de droit commun ne s'appliquent qu'après la mise en œuvre d'une attribution à un ménage bénéficiant du DALO pour tout logement disponible : « En sus des logements attribués à des personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3, les logements mentionnés au premier alinéa du présent article sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes : ... » (alinéa 3 de l'article L. 441-1 du CCH). Cette disposition est d'application immédiate et générale sur tout le territoire.

De même, dans les dispositions (voir II) qui régissent les attributions des réservataires autres que l'État et des bailleurs, la loi prévoit que la proportion à respecter doit être atteinte par des attributions à destination des ménages bénéficiant du DALO et à défaut par des attributions à destination des demandeurs répondant aux critères de priorité. Bien entendu, cet ordre s'applique aussi au contingent de l'État, même si la loi ne le dit pas explicitement.

La liste des critères de priorité de droit commun a été harmonisée le plus possible avec la liste des critères de saisine sans condition de délai de la commission de médiation, la première restant toutefois plus large que la seconde.

II. – MOBILISER L'ENSEMBLE DES CONTINGENTS POUR LE RELOGEMENT DES MÉNAGES BÉNÉFICIAIRE DU DALO

La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté renforce les moyens permettant d'exécuter les décisions des commissions de médiation en imposant à l'ensemble des réservataires et aux bailleurs de consacrer, selon le cas, un quart ou au moins un quart des attributions qu'ils maîtrisent aux ménages bénéficiant du DALO ou à défaut à des demandeurs prioritaires. Cette disposition est d'application immédiate et générale sur tout le territoire.

En conséquence, l'attribution peut désormais s'imputer :

- sur le contingent de l'État dans le département dans lequel le logement est situé. 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. Il est recommandé de gérer ce contingent en flux délégué (voir annexe 1) ;
- lorsque le demandeur est salarié ou demandeur d'emploi, sur les droits à réservation d'Action Logement dans les conditions prévues à l'article L. 313-26-2 du CCH³ ou sur la fraction réservée des attributions de logements appartenant à l'association foncière logement ou à l'une de ses filiales en application de l'article L. 313-35 du CCH ;

² « Après avis des maires des communes concernées et en tenant compte des objectifs de mixité sociale définis par les orientations mentionnées à l'article L. 441-1-5 et la convention mentionnée à l'article L. 441-1-6 ou par l'accord collectif intercommunal ou départemental, le représentant de l'État dans le département ou, en Île-de-France, le représentant de l'État dans la région définit le périmètre au sein duquel ces logements doivent être situés et qui, en Île-de-France, peut porter sur des territoires situés dans d'autres départements de la région après consultation du représentant de l'État territorialement compétent. Le représentant de l'État dans le département ou, en Île-de-France, le représentant de l'État dans la région tient compte, dans des conditions fixées par décret, de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la définition de ce périmètre. Il fixe le délai dans lequel le demandeur doit être logé. Le représentant de l'État dans le département ou, en Île-de-France, le représentant de l'État dans la région désigne chaque demandeur à un organisme bailleur disposant de logements correspondant à la demande. »

³ « 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'État dans le département ou, en Île-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'État 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. »

- sur le contingent d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI)⁴;
- sur les logements non réservés des bailleurs ou sur les logements qui leur sont rendus pour un tour parce que leur réservataire n'a pas désigné de candidat ou que ses candidats n'ont pas pu se voir attribuer le logement⁵.

Bien entendu, la mobilisation des contingents autres que celui de l'État est exigée, dans tous les cas, dans la proportion fixée par la loi, et n'est pas subordonnée au fait que le contingent de l'État serait insuffisant pour couvrir les besoins. Ce point est essentiel pour obtenir une diversification de l'offre mise à la disposition de ce type de ménage et de la localisation des relogements dans un souci de mixité sociale.

Il convient aussi de rappeler que, si une commission d'attribution est amenée à refuser une attribution d'un logement donné à un demandeur bénéficiant du DALO, le bailleur auquel ce demandeur a été désigné par vous doit rechercher une autre offre de logement pouvant convenir au ménage dans les plus brefs délais. Le fait que l'ensemble des contingents doive être mobilisé est de nature à faciliter cette démarche.

Le contrôle du respect des obligations sera rendu possible grâce à l'enregistrement des attributions, qu'elles soient suivies ou non de baux signés, dans le système national d'enregistrement (SNE), alors qu'aujourd'hui seules les attributions suivies de baux signés et entraînant la radiation de la demande sont enregistrées.

Vous êtes invités à effectuer un suivi rapproché du respect de ces obligations. Il est recommandé de faire au moins un bilan annuel. Vous pourrez, en outre, procéder à des points réguliers avec les bailleurs sociaux afin de les inciter, ainsi que les réservataires, à infléchir leurs pratiques si un déficit en fin d'année est prévisible. En cas de constatation d'un déficit, il vous appartiendra de prendre les mesures nécessaires pour le combler en mettant en œuvre l'obligation qui vous est faite de procéder vous-même aux attributions nécessaires avec imputation sur les contingents concernés. Vous me rendrez compte des mesures que vous aurez prises, tant pour infléchir les pratiques si elles apparaissent déviantes en cours d'année, que dans le cadre de l'exercice de votre pouvoir de substitution.

Sur le plan opérationnel, il est préconisé d'affiner, en lien avec les bailleurs, la définition par le préfet du périmètre de relogement en fonction, d'une part, de la situation réelle des ménages considérés et, d'autre part, des caractéristiques des territoires dans lesquels se situe l'offre disponible, en appliquant la disposition de l'article L. 441-2-3 II du CCH qui prévoit la prise en compte, le cas échéant, de l'existence de quartiers prioritaires de la politique de la ville et plus généralement en recherchant des localisations respectueuses de la mixité sociale.

Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence pris en application de l'article L. 302-9-1 du CCH, l'arrêté de carence prévoit, pendant toute sa durée d'application, le transfert à l'État des droits de réservation dont dispose la commune sur des logements sociaux existants ou à livrer et la suspension ou la modification des conventions de réservation passées par elle avec les bailleurs gestionnaires, ainsi que l'obligation pour la commune de communiquer au préfet la liste des bailleurs et des logements concernés. Vous pourrez, le cas échéant, vous tourner vers les bailleurs pour corroborer cette information. Ce contingent rétrocédé doit être géré dans les mêmes conditions que le contingent de l'État pendant toute la durée du transfert en s'appuyant sur l'outil SYPLO qui prendra en compte ces logements. Il est donc possible de le gérer en flux délégué (délégation au bailleur).

⁴ « 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. En cas de manquement à cette obligation, le représentant de l'État 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 collectivité territoriale ou le groupement de collectivités territoriales concerné » (article L. 441-1 du CCH – alinéa 29).

⁵ « 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. En cas de manquement d'un bailleur social à cette obligation, le représentant de l'État 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 non réservés ou sur ceux dont dispose le bailleur à la suite de l'échec de l'attribution à un candidat présenté par un réservataire » (article L. 441-1 du CCH – alinéa 33).

Si le contingent de l'État est en tout ou partie délégué à un EPCI⁶, moyennant la prise en charge des relogements des ménages bénéficiant du DALO, il n'est pas nécessaire d'exclure du champ de la délégation les parties du contingent qui seraient situées sur le territoire de communes « carencées ». En revanche, d'une manière générale, il est rappelé que les délégations aux EPCI ne peuvent donner lieu de leur part à une subdélégation à des communes.

Les mesures propres à tel ou tel contingent figurent en annexe 2.

III. – MOBILISER DAVANTAGE DE LOGEMENTS POUR LES MÉNAGES BÉNÉFICIAIRE DU DALO

L'insuffisance du relogement des ménages DALO s'explique en partie par l'inadéquation entre la typologie/surface/localisation de ces logements et les besoins/capacités des requérants DALO.

III.1. Le programme de logements très sociaux à bas niveau de quittance

À cet égard, le programme de logements très sociaux à bas niveau de quittance (PLAI adapté) a été conçu pour améliorer le financement des opérations de logements locatifs très sociaux programmées en PLAI de « droit commun » sur les territoires, sous réserve de contreparties sociales (maîtrise des loyers et charges, gestion locative adaptée, notamment). Ce programme est destiné à faciliter le logement de ménages en difficulté, au premier rang desquels se situent les ménages bénéficiant du DALO, et ce prioritairement en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et dans le diffus, au plus près des cœurs d'activité, d'emplois et de services.

En dépit de besoins avérés et de la mobilisation des acteurs, notamment des maîtres d'ouvrage d'insertion (MOI), les appels à projets annuels 2013 à 2016 n'ont pu permettre le financement que d'un nombre insuffisant de ces produits (de l'ordre de 1 500 logements en 4 ans). Pour inverser cette tendance et renforcer l'efficacité de ce programme, le fonds national des aides à la pierre (FNAP), par délibération du 10 mai 2017, a adopté un nouveau cahier des charges « PLAI adapté » pour 2017. Ce nouveau cahier des charges, plus simple, plus lisible, plus opérationnel, emporte une évolution significativement à la hausse des modalités de financement du produit PLAI adapté, afin de mieux couvrir les surcoûts inhérents au montage et au suivi des opérations et d'en catalyser la production. Par rapport aux appels à projets précédents, ce cahier des charges assouplit par ailleurs la procédure de sélection des opérations, laquelle ne se fera plus au niveau national. Toute latitude vous est ainsi laissée pour une mise en œuvre et un suivi du programme en région aussi fluide que possible, qui devra néanmoins associer systématiquement les acteurs concernés (bailleurs, associations MOI, collectivités, services de l'État), et garantir une application homogène des dispositions du cahier des charges et le respect par les acteurs des critères qui y sont contenus.

L'offre nouvelle ainsi créée devrait contribuer à améliorer la localisation des relogements adaptés au besoin des ménages défavorisés, dont ceux qui bénéficient du DALO, sans aggraver la situation des segments du parc social déjà affectés par la précarité de leurs occupants, mais en permettant aux ménages considérés d'avoir accès à l'ensemble du parc social, comme le prévoit explicitement la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté⁷.

Les innovations auxquelles incite le programme de logements sociaux à très bas niveau de quittance gagneraient à être promues dans l'ensemble de la production nouvelle financée en PLAI de manière à mieux l'adapter aux capacités contributives des demandeurs. La direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) diffusera à cette fin, en 2018, un guide du PLAI adapté à l'attention de tous les acteurs de la chaîne de financement et de production.

⁶ En application des dispositions du L. 301-5-1 (EPCI hors métropoles), du VI du L. 5219-1 (métropole du Grand Paris), du II du L. 5218-2 (métropole Aix Marseille Provence), du II du L. 5217-2 (métropoles de droit commun), ou du L. 3641-5 (métropole de Lyon).

⁷ « L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Les collectivités territoriales et les réservataires de logements locatifs sociaux concourent, en fonction de leurs compétences, à la réalisation des objectifs mentionnés aux alinéas précédents. » (article L. 441 du CCH).

III.2. L'utilisation des logements sociaux à bas niveaux de loyer

La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté prévoit que les bailleurs peuvent adapter leurs loyers pour pratiquer, le cas échéant, des loyers différents selon les secteurs ou au sein des immeubles. L'usage de cette faculté doit faciliter l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et notamment l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Sans préjudice de la baisse de certains loyers qui est toujours possible, les conventions prévues à l'article L. 351-2 du CCH ne fixant que des loyers maximaux, il convient que les bailleurs ajustent leurs pratiques d'attribution des logements à bas niveaux de loyers en privilégiant l'attribution de ces logements aux ménages les plus pauvres, dont notamment les ménages bénéficiant du DALO. Le motif souvent affiché par les commissions d'attribution pour refuser l'attribution est en effet l'insuffisance des ressources. Il s'agit en particulier de mobiliser des logements dont le loyer est faible, notamment de la catégorie HLMO, *a fortiori* lorsqu'ils sont « bien situés ». Une étude de l'ANCOLS montre que cette possibilité est quantitativement importante et peut être utilisée sans affecter les équilibres financiers des bailleurs. La fraction du parc à loyers effectivement bas (loyers effectifs inférieurs à 75 % des loyers maximaux de base PLAI) représente 1,28 million de logements hors QPV, ce qui, compte-tenu de la rotation moyenne du parc hors QPV, représente au moins 150 000 logements pouvant être réservés aux ménages les plus pauvres.

III.3. Mobiliser le parc privé

La mobilisation du parc privé existant à des fins sociales peut également permettre le logement des publics bénéficiant du DALO. Elle peut accompagner et prendre le relais du développement d'une offre de logements sociaux pérennes, en particulier dans les territoires tendus et/ou sur lesquels le foncier est rare et/ou cher, et les opérations de développement du parc public complexes et longues à monter.

Tous les moyens d'action et outils disponibles doivent y être mobilisés au plus vite, pour répondre aux besoins des ménages les plus modestes.

Dans les communes carencées SRU en particulier, qui par définition sont celles les moins volontaristes en matière de mixité sociale et d'accueil de ces ménages modestes, les dispositions de l'article L. 302-9-1 du CCH permettent au préfet de département de conventionner, après avoir recueilli l'avis de la commune, avec un organisme agréé en matière d'intermédiation locative, pour mobiliser des logements du parc privé sur le territoire communal, en location / sous-location ou en mandat de gestion, en vue de loger les publics éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence (II de l'article L. 301-1 du CCH).

Ce dispositif dit « d'intermédiation locative en communes carencées », doit être pleinement utilisé dans les territoires. Dès que la liste des communes carencées au titre du dernier bilan triennal SRU pour la période 2014-2016 sera connue, je vous invite donc à mobiliser les opérateurs susceptibles d'intervenir sur ces communes et de conclure avec eux un maximum de conventions.

Ces conventions devront préciser les actions attendues de l'opérateur (prospection/captation, conventionnement Anah social, très social ou intermédiaire avec le propriétaire, prise à bail et mise en location, gestion locative, entretien, accompagnement social et si nécessaire relogement des ménages). Elles pourront contenir des dispositions particulières sur la typologie des logements à capter (ex : superficie minimale, en fonction du nombre d'occupants), sur la localisation attendue (ex : proches des transports en commun), ou sur toutes autres caractéristiques liées au dispositif. Elles devront également préciser les conditions du financement des opérations.

Sur ce point, pendant toute la durée de l'arrêté de carence, les coûts générés ont vocation à être mis à la charge des communes dans le cadre de la convention précitée, sans mobilisation du programme 177, à hauteur d'un plafond de 10 000 € par an en Île-de-France et en PACA, et de 5 000 € ailleurs, ces montants de plafonnement devant permettre une prise en charge intégrale de ces coûts (prospection/captation, différentiel entre loyer payé et loyer déclaré au titre de l'APL, gestion locative, garantie de loyer et de dégradation, coûts d'entretien, accompagnement social, contentieux, vacance, etc.).

En attendant le paiement effectif des montants correspondants par la commune, lequel a été sécurisé *via* la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté, le fonds national des aides à la pierre (FNAP)

peut préfinancer les coûts du dispositif la première année pour rassurer les opérateurs sur le plan de financement de l'opération. À cet effet, le conseil d'administration du fonds du 1^{er} décembre 2016 a décidé de consacrer 3,5 M€ à ce préfinancement, pour 2017.

Le président du conseil d'administration du FNAP a mandat pour procéder à la délégation des crédits, dans la limite du disponible, dès remontée des dossiers à présélectionner par vos services et signature des conventions État/opérateur.

Outre le dispositif spécifique aux communes carencées SRU décrit ci-dessus, le conventionnement du parc privé *via* le conventionnement Anah, notamment social ou très social, peut également permettre le logement des bénéficiaires du DALO.

Lorsque la convention est conclue pour un logement qualifié de très social, des conditions particulières d'attribution sont prévues dans la convention que le bailleur a signée avec l'Anah : le bailleur doit informer le préfet lors de la mise en location ou à chaque remise en location. Dans un délai d'un mois, le préfet ou l'organisme désigné à cette fin lui adresse une liste de candidats. Le bailleur s'engage à choisir son locataire parmi ce (ou ces) candidat(s). En l'absence de candidat proposé, il peut louer le logement à des personnes de son choix dès lors que leurs revenus n'excèdent pas les plafonds de ressources prévus dans la convention.

Vous veillerez donc à ce que les bailleurs vous informent systématiquement lorsque le logement vient à être libéré. Les délégations de l'Anah dans le département et les services en charge des attributions doivent s'organiser de manière à ce qu'une proposition de candidat soit effectuée sans délai.

Enfin, à toutes fins utiles, il convient de souligner que la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté ouvre la possibilité au préfet de proposer aux ménages prioritaires au titre du DALO un logement réquisitionné selon la procédure prévue aux articles L. 642-1 à L. 642-17 du CCH dans l'attente de l'attribution d'un logement définitif.

IV. – AMÉLIORER LA GESTION DU DROIT À L'HÉBERGEMENT OPPOSABLE (DAHO)

La procédure en matière de droit opposable à l'hébergement est la suivante :

- la commission de médiation transmet au préfet la liste des demandeurs pour lesquels doit être prévu un accueil en structure d'hébergement, en logement de transition, en logement foyer ou en résidence hôtelière à vocation sociale ;
- le préfet désigne chaque demandeur au service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) aux fins de l'orienter vers un organisme disposant de places ;
- à l'issue du délai fixé par le préfet, si aucune proposition n'a été faite au demandeur, le préfet le désigne directement à un organisme aux fins de l'héberger ;
- si l'organisme, auprès duquel le demandeur a été orienté par le SIAO ou auquel le demandeur a été désigné par le préfet, n'a pas fait de proposition au demandeur, le préfet procède à l'attribution d'une place d'hébergement.

Sans méconnaître les difficultés que rencontrent les opérateurs compte tenu de la tension qui existe sur l'hébergement, il importe d'améliorer le fonctionnement du dispositif DAHO au moins sur deux points :

- mettre en œuvre la mesure de substitution qui consiste à ce que vous procédiez vous-même à l'attribution d'une place d'hébergement ou d'une solution de logement temporaire, lorsque l'organisme auquel le SIAO aura adressé la personne ou auquel vous l'aurez désigné ne l'accueille pas effectivement ;
- faire en sorte que Comdalo soit renseigné avec toutes les attributions de place ou de logement effectuées au titre du DAHO, en particulier en obtenant des SIAO la remontée des informations correspondantes.

Vous nous saisissez, sous le timbre DGALN/DHUP/LO3 ou DGALN/DHUP/Direction de projet, de toute difficulté relative à la mise en œuvre de la présente instruction, qui sera publiée au *Bulletin officiel* du ministère de la cohésion des territoires et sur le site Internet www.circulaires.gouv.fr.

Fait le 13 décembre 2017.

Le ministre de la cohésion des territoires,
JACQUES MÉZARD

ANNEXE 1

LES MESURES À PRENDRE POUR LE RENFORCEMENT DE LA MOBILISATION DES MOYENS ET PRÉROGATIVES DE L'ÉTAT

Les outils prévus par la loi pour permettre à l'État, garant du droit au logement, de remplir son obligation de résultat doivent être pleinement mobilisés. Or, le contingent de logements réservés de l'État n'est pas totalement exploité dans certains territoires et/ou la proportion de logements de ce contingent (libérés ou nouveaux) consacrée au relogement des ménages bénéficiant du DALO est encore insuffisante.

Chaque bailleur est tenu de passer une convention de réservation¹ avec l'État afin de fixer les modalités pratiques d'utilisation du contingent de logements réservés de l'État destiné aux ménages prioritaires, compte tenu du choix effectué préalablement par le préfet concernant le mode de gestion de ce contingent². Ces conventions ont été négociées et majoritairement signées, sans toutefois que, dans le cas contraire, les préfets aient systématiquement usé de leur faculté de prendre un arrêté quand le bailleur avait refusé de signer la convention.

Il convient de mobiliser à plein le contingent de logements réservés de l'État, tant sur les logements existants, que sur l'offre nouvelle, en prenant les mesures suivantes :

1. Réviser le mode de gestion du contingent serait parfois nécessaire, en passant à une gestion en flux et déléguée³ de façon à responsabiliser les bailleurs sociaux sur les relogements à effectuer, ce qui est recommandé. Ce mode de gestion doit être assorti de la fixation des résultats à atteindre par le bailleur en matière de logement des ménages prioritaires, dont ceux bénéficiant du DALO, contrôlés de manière rapprochée par le service déconcentré en rappelant à l'ordre, le cas échéant, les bailleurs qui ne respecteraient pas les quotas fixés⁴.
2. À défaut (maintien d'une gestion en stock et en direct), il faut, le cas échéant, vérifier que les vacances de logements sont signalées et bien gérées et, en particulier, de clarifier le sujet du droit de suite : le contingent préfectoral s'applique sans limitation de durée. Le droit de désigner des candidats continue donc à s'exercer au-delà de la seule livraison des logements lors des changements de locataires.
3. Prendre un arrêté se substituant à la convention de réservation dans tous les cas où celle-ci n'a pas été conclue.
4. Vérifier que les conventions signées sont respectées, c'est-à-dire que le nombre des logements effectivement attribués à des familles ayant bénéficié du contingent corresponde, au moins globalement, au taux de réservation préfectorale inscrit dans la convention et procéder à l'ajustement annuel des quotas d'attributions à réaliser ou du nombre de logements à mettre à la disposition du préfet. Il convient d'analyser les catégories de ménages prioritaires identifiées dans les conventions, afin de les recentrer sur les plus prioritaires, au premier rang desquels se situent les bénéficiaires du DALO, et de fixer, si nécessaire, un sous-objectif chiffré d'attributions à ces derniers.
5. Éviter de diminuer la proportion de ce contingent utilisée pour des ménages bénéficiant du DALO au bénéfice des relogements à effectuer dans le cadre du renouvellement urbain, l'ensemble des contingents devant être mobilisés pour ces derniers dans des conditions définies par les orientations en matière d'attribution approuvées par le préfet et le président de l'EPCI et par la convention intercommunale d'attribution.
6. Globalement veiller à ce que la vocation exclusive du contingent de l'État soit respectée, quand bien même d'autres contingents sont désormais mobilisables. En Île-de-France, la possibilité de

¹ Décret n° 2011-176 du 15 février 2011 relatif à la procédure d'attribution des logements sociaux et au droit au logement opposable.

² Gestion de l'offre en stock ou en flux et gestion des désignations de candidats directe ou déléguée ou combinaison (voir guide des conventions de réservation disponible sous le lien suivant : <http://intra.dgaln.i2/lesnouveautes-de-la-rubrique-r3423.html>).

³ Ce mode de gestion que rend possible l'outil de suivi et de contrôle SYPLO permet aux services déconcentrés de se concentrer sur un travail de contrôle au lieu de jouer le rôle d'un « gestionnaire immobilier » comme ils le font en cas de gestion, logement par logement, des vacances sur le contingent préfectoral.

⁴ Cet indicateur, calculé automatiquement par l'outil SYPLO, doit tendre vers 100%.

loger ces ménages dans d'autres départements prévue par la loi⁵ (qui confie au préfet de région le soin de désigner ces ménages aux bailleurs) devra être mise en œuvre dans le respect du principe de l'adaptation de l'offre aux besoins des demandeurs.

7. Constituer, tenir à jour un vivier de ménages éligibles au contingent de logements réservés de l'État et à la part des autres contingents qui doit être consacrée aux mêmes publics, dont ceux qui bénéficient du DALO, et mettre en place un suivi de la situation de ces derniers. En Île-de-France, compte tenu du nombre de ménages présents dans le vivier, inciter les personnes susceptibles de déposer un recours et les travailleurs sociaux à effectuer la mise à jour en temps réel des demandes de logement social (notamment en favorisant l'utilisation en ligne par les demandeurs du portail du SNE). Il convient de vérifier que les demandeurs qui y figurent ont des demandes de logement social à jour, la connaissance de l'évolution de la situation des personnes étant indispensable à leur relogement. En ce qui concerne les ménages bénéficiant du DALO, il convient de consigner tout refus d'offre adaptée, ainsi que tout changement de situation du ménage ayant pour conséquence de délier l'État de son obligation.
8. Procéder à la désignation rapide des nouveaux bénéficiaires du DALO à des bailleurs sociaux, soit par désignation individuelle de ménages, dont la candidature est présentée par l'État en cas de gestion directe, soit, en cas de gestion déléguée, *via* l'accès des bailleurs à SYPLO ou, à défaut, *via* la fourniture de listes valant désignation des ménages bénéficiant du DALO, et rappeler aux bailleurs régulièrement les désignations de bénéficiaires du DALO restant à loger.
9. Mettre en œuvre l'obligation faite au préfet de procéder lui-même à l'attribution sur le contingent de l'État en cas de refus du bailleur (voir annexe 4).

Concernant les commissions d'attribution (CAL), dont les préfets sont désormais membres de droit, il convient :

- de rappeler aux CAL la disposition de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté selon laquelle elles doivent tenir compte, le cas échéant, du montant de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial auxquelles le ménage peut prétendre (article L. 441-1 du CCH) ;
- de participer aux CAL des organismes, dans la mesure du possible, en privilégiant celles dont le taux d'acceptation des ménages bénéficiant du DALO est le plus faible ou celles au cours desquelles des dossiers pouvant poser problème seront examinés ;
- d'analyser les orientations adoptées par les organismes d'HLM et les règlements des CAL en matière d'attribution (documents qui doivent être rendus publics en application du IV de l'article R. 441-9 du CCH), afin d'objectiver la diversité des pratiques d'attribution et d'engager une action aux fins de les harmoniser.

⁵ « Après avis des maires des communes concernées et en tenant compte des objectifs de mixité sociale définis par les orientations mentionnées à l'article L. 441-1-5 et la convention mentionnée à l'article L. 441-1-6 ou par l'accord collectif intercommunal ou départemental, le représentant de l'État dans le département ou, en Île-de-France, le représentant de l'État dans la région définit le périmètre au sein duquel ces logements doivent être situés et qui, en Île-de-France, peut porter sur des territoires situés dans d'autres départements de la région après consultation du représentant de l'État territorialement compétent » (article L. 441-2-3 II – alinéa 7).

ANNEXE 2

LES MESURES À PRENDRE POUR MOBILISER LES AUTRES CONTINGENTS

La mobilisation de l'ensemble des contingents, dont les logements dont disposent les bailleurs, constitue une avancée majeure. Elle suppose que les préfets disposent d'une vision claire de la répartition entre ces contingents du patrimoine de chaque bailleur. Il convient donc d'opérer le plus vite possible un état des lieux, si ce n'est pas déjà fait. Pour rappel, l'article R.441-5 du CCH prévoit : « Une convention obligatoirement signée entre tout bénéficiaire de réservations et l'organisme bailleur définit les modalités pratiques de leur mise en œuvre, notamment les délais dans lesquels ce bailleur est tenu de signaler la mise en service et la vacance de l'intégralité des logements réservés. Toute convention de réservation de logement signée en application du présent alinéa est communiquée sans délai au préfet du département de l'implantation des logements réservés ». À défaut d'avoir reçu et répertorié ces conventions, vous exigerez un bilan complet de la répartition précitée.

Il conviendra de mettre en place un dispositif de suivi des attributions réalisées avec imputation sur chacun des contingents considérés au bénéfice des ménages relevant du DALO, ainsi qu'aux prioritaires de droit commun, ce que permettra l'obligation nouvelle d'enregistrer dans le SNE les attributions au sens strict, c'est-à-dire qu'elles aient été ou non suivies de la signature d'un bail. Toutefois, la labellisation des ménages attributaires en tant que prioritaires de droit commun ne pourra en fait être enregistrée dans le SNE qu'en 2018.

Sur les territoires des EPCI concernés par la réforme des attributions, il convient de faire en sorte que soient inscrits dans les orientations¹ que doivent élaborer les conférences intercommunales du logement, des objectifs partagés quantitatifs et qualitatifs de relogement de ces ménages. Une fois que les orientations sont approuvées par le préfet et le président de l'EPCI, ces objectifs seront répartis entre les bailleurs et entre les réservataires sur le patrimoine de chaque bailleur de manière territorialisée par la convention intercommunale d'attribution, selon l'article L.441-1-6 du CCH issu de la loi du 27 janvier 2017².

Il conviendra pour Action logement de veiller à la cohérence des accords départementaux bilatéraux avec ces conventions et plus globalement à leur cohérence avec le PDALHPD.

Il convient donc d'intégrer cette dimension dans la révision des accords collectifs départementaux d'attribution en incluant les ménages DALO dans les publics cibles (comme le prévoit le II de l'article L.441-2-3) et en prévoyant en conséquence des objectifs chiffrés majorés. Ces accords ne doivent plus être limités, comme c'est souvent le cas actuellement, aux modalités d'utilisation du contingent de logements réservés de l'État, mais mobiliser les logements des autres réservataires et les logements non réservés des bailleurs. En dehors des territoires couverts par des conventions intercommunales d'attribution, ces accords constitueront l'outil juridique de la prise en charge partenariale des attributions destinées aux ménages prioritaires, dont les bénéficiaires du DALO, sur les territoires couverts. Ce cadre permettra en outre d'activer les instances partenariales existantes d'examen individuel des cas difficiles ou d'en susciter la création pour que les situations les plus délicates soient traitées.

Cette fonction peut être remplie, pour les conventions intercommunales d'attribution, par la commission de coordination de la convention conformément à l'article R.*441-16-4³ du CCH et, en dehors des territoires couverts par de tels accords, par une instance du PDALHPD.

¹ Prévu à l'article L.441-1-5 du CCH.

² « La convention intercommunale d'attribution ou, pour la commune de Paris, la convention d'attribution, définit, le cas échéant en cohérence avec les objectifs du contrat de ville à laquelle elle est alors annexée et en tenant compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles : (...) »

² Pour chaque bailleur social, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements aux personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L.441-2-3 et à des personnes répondant aux critères de priorité mentionnés à l'article L.441-1, ainsi que les modalités de relogement et d'accompagnement social nécessaires à la mise en œuvre de cet engagement ; (...)

⁴ Pour chacun des autres signataires de la convention, des engagements relatifs à sa contribution à la mise en œuvre des actions permettant de respecter les engagements définis aux 1° à 3° du présent article et, le cas échéant, les moyens d'accompagnement adaptés ; » (article L.441-1-6 du CCH).

³ La commission de coordination mentionnée à l'article L.441-1-1 ou à l'article L.441-1-6 examine les dossiers des demandeurs déclarés prioritaires par la commission de médiation pour l'attribution en urgence d'un logement en application de l'article L.441-2-3.

1. Renforcer la mobilisation du contingent d'Action Logement

La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté a étendu à l'ensemble des demandeurs prioritaires, sous réserve qu'ils soient salariés ou demandeurs d'emploi, les publics cibles des obligations d'attribution d'Action Logement⁴. Mais cette part reste destinée en premier lieu à reloger les ménages bénéficiant du DALO.

La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté a maintenu la nécessité de passer un accord au niveau départemental ou, pour l'Île-de-France, régional. La relance de ce dispositif doit donc se faire par la négociation d'accords départementaux, l'accord régional prévu pour l'Île-de-France ayant été passé (il devra être révisé pour intégrer les nouvelles catégories de publics éligibles), avec Action Logement, en différenciant les objectifs selon les besoins.

Ces accords auront pour but de définir localement :

- les objectifs chiffrés impartis à Action Logement par public cible pour une proportion globale de 25 % des attributions réalisées sur le territoire considéré. Ces objectifs pourront être adaptés s'ils portent sur des logements particuliers en termes de financement, de localisation ou de taille, afin de correspondre au profil des ménages à loger. Ne sont pas comptés dans l'assiette de calcul du pourcentage, les logements faisant l'objet de droits de réservation cédés par Action Logement à des ministères ou à des entreprises ;
- les modalités de porter à connaissance par les services déconcentrés des ménages à loger et les modalités de compte-rendu d'Action Logement.

Dans les départements où le nombre de décisions favorables au titre du DALO est inférieur à 50 en 2016⁵, la signature de l'accord n'est pas imposée.

2. La mobilisation des contingents des collectivités territoriales et des EPCI

La mobilisation des contingents des collectivités territoriales et des EPCI est désormais obligatoire à hauteur d'au moins un quart des attributions.

En Île-de-France et dans les autres territoires les plus concernés, des rencontres avec les élus locaux devront être organisées afin d'encourager les EPCI concernés par la réforme des attributions à s'impliquer dans le logement des ménages prioritaires dans le cadre des orientations et de favoriser des engagements multi-contingents en faveur des ménages reconnus prioritaires au titre du DALO dans les conventions intercommunales d'attribution.

Même dans les territoires détendus, dans lesquels les ménages bénéficiant du DALO sont souvent très en difficulté, cette mobilisation est indispensable.

Afin de faciliter la mobilisation des contingents mentionnés au 1 et au 2, il est souhaitable de constituer un vivier commun de demandeurs prioritaires, dont les ménages bénéficiant du DALO. Il est préconisé d'utiliser les fonctionnalités offertes pour la gestion partagée des demandes dans le SNE. Ces fonctionnalités, qui correspondent au contenu minimum que doivent avoir les dispositifs de gestion partagée à créer par les EPCI tenus de mettre en œuvre la réforme des attributions, peuvent aussi être mises en œuvre au niveau départemental ou régional.

⁴ Salariés des entreprises du secteur privé non agricole, et ce quels que soient leur ancienneté, la nature de leur contrat de travail et de nombre de salariés de l'entreprise et les demandeurs d'emploi (la notion de demandeurs d'emploi s'entend d'une personne en recherche active d'emploi, par exemple inscrite à Pôle emploi).

⁵ Restent tenus de passer un accord les départements suivants : Bas-Rhin, Gironde, Pyrénées-Atlantiques, Puy-de-Dôme, Calvados, Côte-d'Or, Côtes-d'Armor, Finistère, Eure-et-Loir, Loiret, Marne, Corse-du-Sud, Doubs, Seine-Maritime, Paris, Seine-et-Marne, Yvelines, Essonne, Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne, Val-d'Oise, Aude, Gard, Hérault, Pyrénées-Orientales, Moselle, Haute-Garonne, Nord, Pas-de-Calais, Loire-Atlantique, Vendée, Oise, Somme, Alpes-Maritimes, Bouches-du-Rhône, Var, Vaucluse, Isère, Rhône, Savoie, Haute-Savoie, Guyane, La Réunion.

ANNEXE 3

LES MESURES À PRENDRE POUR MIEUX INFORMER ET ACCOMPAGNER LES MÉNAGES.

Pour rappel, l'article L. 441-2-3 du CCH prévoit que :

- les personnes auxquelles une proposition de logement a été adressée reçoivent du représentant de l'État dans le département une information écrite relative aux dispositifs et structures d'accompagnement social intervenant sur le périmètre défini au septième alinéa du présent article et, le cas échéant, susceptibles d'effectuer le diagnostic ou l'accompagnement social préconisé par la commission de médiation ;
- les personnes auxquelles une proposition d'accueil dans une structure d'hébergement, un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale a été adressée reçoivent du représentant de l'État dans le département une information écrite relative aux dispositifs et structures d'accompagnement social présents dans le département dans lequel l'hébergement, le logement de transition, le logement-foyer ou la résidence hôtelière à vocation sociale est situé et, le cas échéant, susceptibles d'effectuer le diagnostic ou l'accompagnement social préconisé par la commission de médiation.

Il importe que les personnes bénéficiant du DALO ou du DAHO reçoivent ces informations et ce, sans attendre qu'une proposition d'un logement ou d'un hébergement ait été faite.

En outre, les mesures suivantes seront prises :

- mieux informer les personnes susceptibles de relever du DALO de la nécessité de disposer d'une demande de logement social valide pour avoir accès au logement social et sur les procédures de droit commun permettant de faciliter l'accès au logement social, la saisine de la commission de médiation ne devant être que le dernier recours. Les informer également des différentes procédures de police administrative applicables en matière de salubrité et de sécurité qui permettent de mettre fin aux désordres et aux dangers, voire de réhabiliter le bâti, et donc de maintenir les populations sur place, une fois les travaux réalisés ;
- mieux informer les ménages reconnus prioritaires au titre du DALO sur le sens du recours amiable DALO, notamment du fait que celui-ci ne les dispense pas de renouveler leur demande de logement social ;
- renforcer la mise en garde des bénéficiaires du DALO sur le caractère exorbitant du droit commun de la procédure DALO, sur le fait que la proposition qui leur est faite en application d'une décision positive de la commission de médiation dépend de la disponibilité de l'offre de logements sur le territoire concerné et enfin sur le risque de perte de chance qu'ils prendraient en refusant, sans motif légitime, une proposition de logement adaptée. La proposition de logement, qu'elle émane du réservataire ou du bailleur, devra être accompagnée d'un courrier informant les demandeurs DALO concernés que, en cas de refus d'une proposition pourtant adaptée à leur situation, le préfet se considérera comme délié de son obligation de proposition de logement au titre du DALO et que la personne ne recevra donc plus de proposition de logement à ce titre. Ces mesures passent par une sensibilisation des travailleurs sociaux des collectivités territoriales, de ceux des gestionnaires de structures d'hébergement ou de logements temporaires et des opérateurs de l'accompagnement social ;
- proposer un accompagnement social vers le logement aux ménages bénéficiant du DALO, si nécessaire, afin de faciliter et d'accélérer leur accès au logement et mettre en place des mesures d'accompagnement associées à l'attribution de logements ordinaires. Les bailleurs sociaux seront informés de cette possibilité, sans pour autant que la mise en place d'un accompagnement puisse être systématiquement exigée. De plus, les ménages concernés seront vivement incités à accepter la mesure et à y adhérer le temps nécessaire, la jurisprudence ayant précisé que le refus de collaborer à une telle mesure quand elle se justifie était de nature à faire considérer le ménage comme ne collaborant pas à la mise en place de la solution de relogement et à délier l'État de son obligation. L'attribution d'un logement avec un bail classique couplée, le cas échéant, avec un accompagnement, a fait ses preuves, y compris pour des ménages sortant d'une longue période sans logement. À défaut, la formule du bail glissant peut être mise en œuvre en tant que moyen d'accélérer l'accès au logement ordinaire de ménages bénéficiant du

DALO lorsque l'évaluation sociale de leur situation aura conduit à considérer qu'ils ont besoin d'une solution transitoire avant d'accéder au logement ordinaire avec bail direct; ils permettent aux ménages de changer par la suite de statut locatif, mais sans être obligés de déménager au risque de perdre les nouveaux repères qu'ils auront acquis pendant la période transitoire. Les baux glissants nécessitent néanmoins une grande vigilance de la part des services de l'État afin de vérifier que le glissement s'opère bien, vigilance que l'encadrement législatif des baux glissants permet d'exercer;

- les mesures d'accompagnement social peuvent ouvrir droit à une aide du fonds national pour l'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL). Sont mis à la disposition des services de l'État des territoires les plus concernés des crédits du FNAVDL qui financent les diagnostics sociaux et des actions d'accompagnement vers et dans le logement. Ces crédits devront être pleinement utilisés pour permettre aux ménages qui en ont besoin de bénéficier d'un accompagnement personnalisé, non seulement dans la phase préparatoire au relogement, mais aussi lors de l'emménagement et après la signature du bail pendant une période permettant au ménage de se stabiliser dans son nouvel environnement. Les mesures doivent pouvoir être déclenchées en temps réel, par exemple, si la nécessité apparaît au moment de l'instruction de la demande de logement social dans la perspective du passage en CAL du dossier. Les acteurs susceptibles de fournir cet accompagnement devront donc avoir été préalablement identifiés et conventionnés. En effet, il faut que les opérateurs financés soient en capacité de réagir rapidement à ce type de situation afin qu'aucun logement qui aurait été susceptible d'être attribué à un ménage bénéficiant du DALO ne lui échappe. L'intervention du FNAVDL peut aussi constituer un levier pour obtenir une mobilisation accrue des conseils départementaux pour le financement de mesures d'accompagnement social liées au logement dans le cadre des PDALHPD.

ANNEXE 4

MESURES APPLICABLES EN CAS DE MANQUEMENTS AUX RÈGLES D'ATTRIBUTION

1. Mesure à prendre en cas de non-respect de la proportion d'attributions à des ménages bénéficiant du DALO ou prioritaires

Le préfet doit attribuer des logements aux ménages considérés de telle sorte que le déficit d'attribution soit comblé. L'attribution s'impute sur le contingent déficitaire.

Pour les collectivités territoriales et pour les bailleurs: Rappel de l'article L.441-1 du 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. En cas de manquement à cette obligation, le représentant de l'État 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 collectivité territoriale ou le groupement de collectivités territoriales concerné. »

« 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. En cas de manquement d'un bailleur social à cette obligation, le représentant de l'État 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 non réservés ou sur ceux dont dispose le bailleur à la suite de l'échec de l'attribution à un candidat présenté par un réservataire. »

Pour Action Logement: Rappel de l'article L.313-26-2:

« 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'État dans le département ou, en Île-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'État 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. »

2. Mesure à prendre en cas de refus d'attribution d'un logement social par le bailleur auquel un bénéficiaire du DALO a été désigné

Afin d'assurer à l'État de pouvoir assumer son rôle de garant du DALO, la loi du 5 mars 2007 a donné au préfet des pouvoirs exorbitants du droit commun.

L'article L.441-2-3 du CCH prévoit les étapes suivantes:

- le préfet « désigne » le demandeur reconnu prioritaire par la commission de médiation à un bailleur. Cette désignation constitue une véritable injonction;
- en cas de refus du bailleur d'attribuer un logement à un ménage désigné (article L.441-2-3 - II du CCH – 10^e alinéa): Le préfet « procède » à l'attribution d'un logement précis (en cas de gestion du contingent en stock direct) ou ordonne l'attribution du premier logement disponible correspondant aux besoins du ménage (gestion en flux déléguée). Le préfet se substitue à la CAL du bailleur, pour une attribution. Le bailleur est tenu de signer un bail avec le ménage considéré. Juridiquement l'attribution ainsi prononcée fait l'objet d'un arrêté notifié à l'organisme;

- si l'organisme bailleur fait obstacle à ces attributions, il est fait application des dispositions de l'article L. 441-1-3 (article L. 441-2-3 – II – 13^e alinéa) : le préfet, après tentative de conciliation, suivie au besoin d'une mise en demeure, désigne, pour une durée d'un an, un délégué spécial chargé de prononcer les attributions de logements au nom et pour le compte de l'organisme.

**Exemple d'arrêté prononçant une attribution
au bénéfice d'une personne bénéficiant du DALO**

Le Préfet de ...,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L. 441-2-3 ;

Vu la lettre en date du ... par laquelle a été désigné à (*l'organisme d'HLM*), pour l'attribution d'un logement, M ..., reconnu prioritaire par décision de la commission de médiation et auquel un logement doit être attribué en urgence ;

Vu la lettre de (*l'organisme d'HLM*) du ... m'informant du refus d'attribuer un logement à M ...,

Arrête :

Article 1^{er}

Version en cas de gestion en stock :

Est attribué d'office à M ..., le logement relevant du contingent de... appartenant à (*l'organisme d'HLM*).

Version en cas de gestion en flux :

Est attribué d'office à M ..., le premier logement de type... se libérant sur le territoire des communes de ... adapté à ses besoins et capacités appartenant à (*l'organisme d'HLM*). Cette attribution est imputée sur les droits de réservation de ...

Article 2

Le logement attribué devra faire l'objet d'un bail signé avec M

Article 3

Cet arrêté devra être exécuté dans un délai de deux mois à compter de sa notification à l'organisme d'HLM. En cas de non-exécution, il pourra être fait application de la procédure prévue au dernier alinéa de l'article L. 441-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 4

Le Secrétaire Général de la préfecture et le Directeur Départemental ...sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de....

Le Préfet,

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant la juridiction administrative territorialement compétente dans un délai de deux mois à compter de sa notification.