

RAPPORT D'ACTIVITE 2023

CALEOL

SOMMAIRE

Activité de la CALEOL de Vallée-Sud Habitat en 2023

- 1.1 – Les décisions
- 1.2 – Les attributaires
- 1.3 – Les refus

- 2. – Examen des transferts de baux, demandes d'échanges inter-locataires et examen d'occupation des logements

- 3. – Rétrospective de l'année 2023 et perspectives de l'année 2024

* NB : les chiffres présentés dans le rapport d'activité sur la partie 1-2 se basent sur les attributions suivies de baux signés en 2023

Activité de la CALEOL
Commission d'Attribution des Logements et
d'Examen de l'Occupation des Logements

1.1 – Les décisions

En 2023, les membres se sont réunis **18** fois :

988 Candidatures ont été examinées
(en 2022 : 1153 ; en 2021 : 859 ; en 2020 : 835 ; en 2019 : 699)

148 Candidats ont refusé une proposition de logement
(en 2022 : 218 ; en 2021 : 147 ; en 2020 : 147 ; en 2019 : 105)

Le niveau moyen de refus a diminué de 4% entre 2022 et 2023 et s'établit, pour l'année 2023, à 14,9% des candidatures examinées : cette baisse s'expliquant notamment par les actions mises en place en 2023 afin de réduire le nombre de refus (travail sur la valorisation du patrimoine à travers la mise en place de fiches d'attractivité, renforcement des missions des conseiller habitat, devenus chargés de commercialisation)

Pour l'année 2023, sur l'ensemble du parc de Vallée Sud Habitat, 6209 logements :

- Taux de rotation 4.3% au global (sur la base des logements déjà existants – hors neufs et réhabilités)

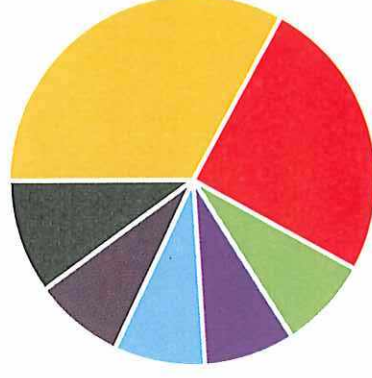
1.1 – Les décisions : Motifs de non attribution

**En 2023 : 222 décisions de rejet ont été prononcées
(217 non-attributions et 5 irrecevabilités)**

Sur les décisions de non-attributions :

- 33%** concernent un **dossier incomplet** (34% en 2022);
- 25%** concernent des **refus avant CALEOL** (32% en 2022) ;
- 8%** concernent des **relogements externes** par les demandeurs ;
- 8%** concernent des **capacités contributives insuffisantes** (8% en 2022)
- 8%** concernent l'**inadaptation du logement à la composition familiale**
(7% en 2022)
- 8%** concernent l'**éloignement du lieu de travail** (5% en 2022)
- 10%** concernent d'**autres motifs** (1% en 2022)

Motifs de non-attribution



- Dossiers incomplets
- Refus avant CALEOL
- Relogements externes
- Capacités contributives insuffisantes
- Inadaptation du logement / composition fam.
- Eloignement du lieu de travail
- Autres motifs

1.2 – Les Attribués :

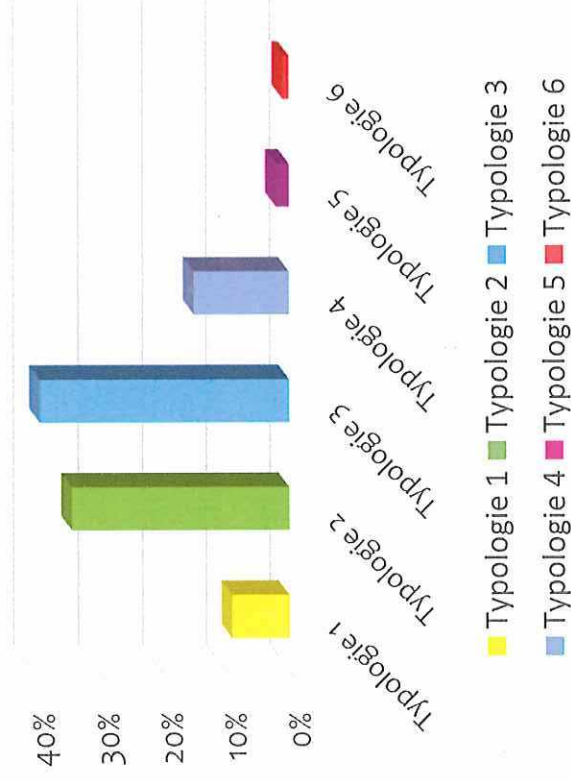
Les logements attribués, par typologies

Typologie des logements attribués

Sur 324 logements attribués en 2023 :

- 9% des T1 (4% en 2022, 7% en 2021) ;
- 34% des T2 (36% en 2022, 34% en 2021) ;
- 39% des T3 (43% en 2022, 42% en 2021) ;
- 15% des T4 (13% en 2022, 15% en 2021) ;
- 2% des T5 (3% en 2022, 2% en 2021) ;
- 1% des T6 (1% en 2022, 0% en 2021) ;

Typologie des logements attribués



40

1.2 – Les Attributaires :

Les logements attribués, par Communes

Répartition par communes des logements attribués en 2023

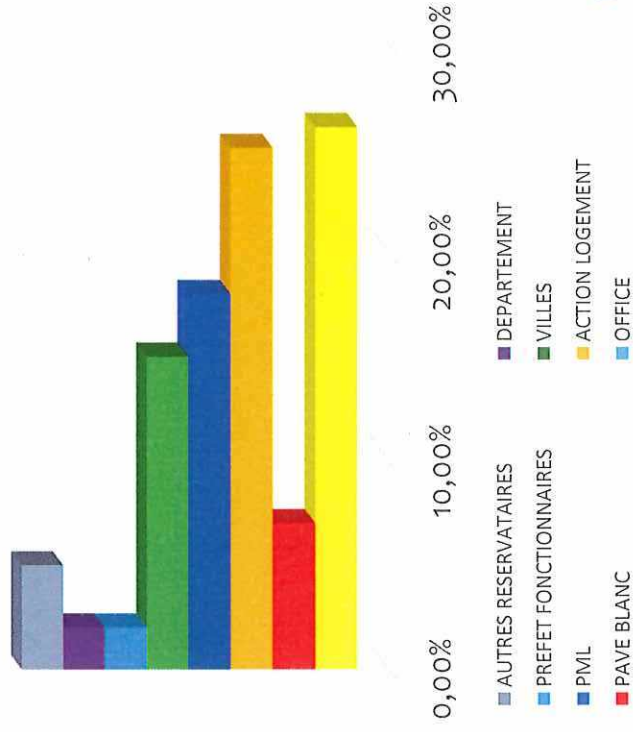
- Clamart : 77%
- Châtillon : 23%
- En 2022, la répartition était la suivante :
- Clamart : 87%
- Châtillon : 13%

1.2 – Les Attributaires : Contingent désignataire

En 2023 :

- 26% des attributions ont été réalisées par Vallée-Sud Habitat
(contingent désignataire OFFICE)
- 25% des attributions par Action Logement
- 18% des attributions par le Préfet Mal logés
- 15% des attributions par les Villes (de Clamart et Châtillon)
- 7% des attributions au profit des ménages du Pavé Blanc (relogement
opération de requalification urbaine, bailleur I3F)
- 2% des attributions par le Préfet Fonctionnaires
- 2% des attributions par le Département 92
- 5% par le Conseil régional, l'Hôpital Paul Guiraud, le Territoire VSGP, la
Préfecture de Police

Contingents réservataires



40

1.2 – Les Attributaires : Ancienneté de la demande

En 2023 (*au 1^{er} janvier 2023)

59% des attributaires disposaient d'une demande de logement de **moins de 3 ans d'ancienneté***
22% avaient une ancienneté comprise **entre 3 et 6 ans***
19% avaient une ancienneté **supérieure à 6 ans***

A titre de comparaison, en 2022 les chiffres sont presque identiques

A noter : sont compris dans ces chiffres les demandes enregistrées pour les locataires du Pavé Blanc, bien souvent très récentes car enregistrées peu de temps avant le passage en CALEOL.

1.2 – Les Attributaires : Profil des attributaires par composition familiale

En 2023 :

22% des attributaires étaient des familles monoparentales (13% en 2022, 26% en 2021) ;

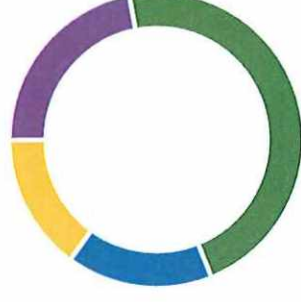
38% des attributaires étaient des personnes seules sans enfant (39% en 2022, 31% en 2021) et 9% des attributaires étaient des couples sans enfant (chiffres identiques en 2022)

=> **Environ 47% des attributaires étaient donc éligibles à un logement T2 (50% en 2022, 41% en 2021)**

16% des attributaires étaient des couples avec au moins 1 enfant (21% en 2022, 20% en 2021)

15% des attributaires correspondaient à d'autres compositions familiales (18% en 2022, 4% en 2021)

Compositions familiales



- Familles monoparentales
- Personnes seules ou couples sans enfant
- Couples avec au moins 1 enfant
- Autres compositions familiales

1.2 – Les Attributaires

Profil des attributaires par niveau de ressources

La loi Egalité Citoyenneté, reprise par la CUS et la CIA de Vallée Sud Grand Paris, fixe à 25%, par bailleur et réservataires, le nombre d'attributions devant être réalisées chaque année au profit des ménages relevant du 1^{er} quartile ou relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. Le seuil du 1^{er} quartile sur l'année 2023 pour le territoire Vallée Sud Grand Paris a été fixé à 10 993 euros par unité de consommation.

Sur la période 2021-2023, 36% des attributions avec baux signés l'ont été au profit des ménages du 1^{er} quartile ou des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain

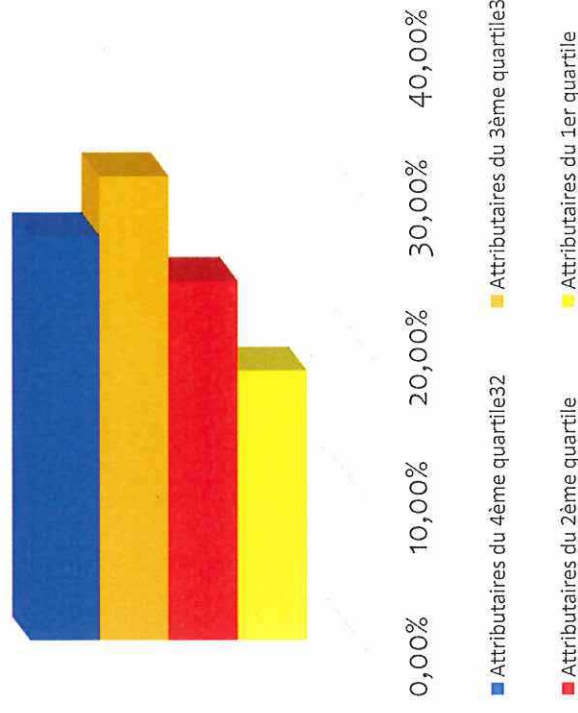
Sur l'année 2023, 18%
Sur l'année 2022, 42%
Sur l'année 2021, 49%

Dans le détail, sur l'année 2023 :

- **18%** des demandeurs ont un niveau de ressources inférieurs au 1^{er} quartile de revenus
- **24%** des demandeurs ont un niveau de ressources inférieurs au 2^{ème} quartile de revenus (entre 10 993 euros et 16 188 euros par unité de consommation)
- **31%** des demandeurs ont un niveau de ressources inférieurs au 3^{ème} quartile de revenus (entre 16 188 euros et 21 600 euros par unité de consommation)
- **27%** des demandeurs ont un niveau de ressources supérieurs au 4^{ème} quartile

Par ailleurs, 42% des attributaires, sur l'année 2023, étaient éligibles aux APL (135/323).

Attributaires par quartiles de ressources



YC

1.2 – Les Attributaires (avec baux signés)

Le public prioritaire

La loi Egalité Citoyenneté, reprise par la CUS et la CIA de Vallée Sud Grand Paris, fixe à 25%, par bailleur et réservataires, le nombre d'attributions devant être réalisées chaque année au profit des ménages prioritaires dont la liste est fixée par le CCH (dont 23% à des ménages DALO)

Sur 323 attributaires avec baux signés en 2023, 66 étaient labellisés DALO et 21 étaient labellisés au titre du PDALHPD : en 2023, ces publics prioritaires représentaient 27% des attributaires. Par ailleurs, 20% des attributaires disposaient d'un critère prioritaire défini par le Code de la construction et de l'habitation, mais non labellisés DALO ou PDALHPD.

Les ménages prioritaires représentaient 47% des attributaires en 2023 (dont 20,43% étaient DALO)

Attributions avec baux signés des ménages prioritaires par réservataires (incluant les attributions du Pavé Blanc)

Office : 26% de ses 84 logements

Action Logement : 32% de ses 82 logements

Préfet Mal Logés : 100% de ses 59 logements

Ville de Clamart : 48% de ses 33 logements

Ville de Châtillon : 43% de ses 16 logements

Logements renouvellement urbain IBF : 54% des 23 logements mis à disposition

Préfet fonctionnaires : 38% de ses 8 logements

Département 92 : 43% de ses 7 logements

Région IDF : 71% de ses 6 logements

Préfecture de police : 0% de ses 4 logements

Hôpital Paul Guiraud : 100% de son seul logement

Territoire VSGP : 0% de son seul logement

1.2 – Les Attributaires : Le relogement du Pavé Blanc

En 2023, Vallée Sud Habitat a mis à disposition 24 logements de son parc (ayant donné lieu à des attributions avec baux signés) pour le projet de requalification urbaine du quartier du Pavé Blanc.

En comparaison en 2022, Vallée Sud Habitat avait mis à disposition 92 logements de son parc pour le projet de requalification urbaine du quartier du Pavé Blanc (dont 88 ayant donné lieu à attribution avec bail signé).

1.2 – Les Attributaires : Les mutations internes réalisées

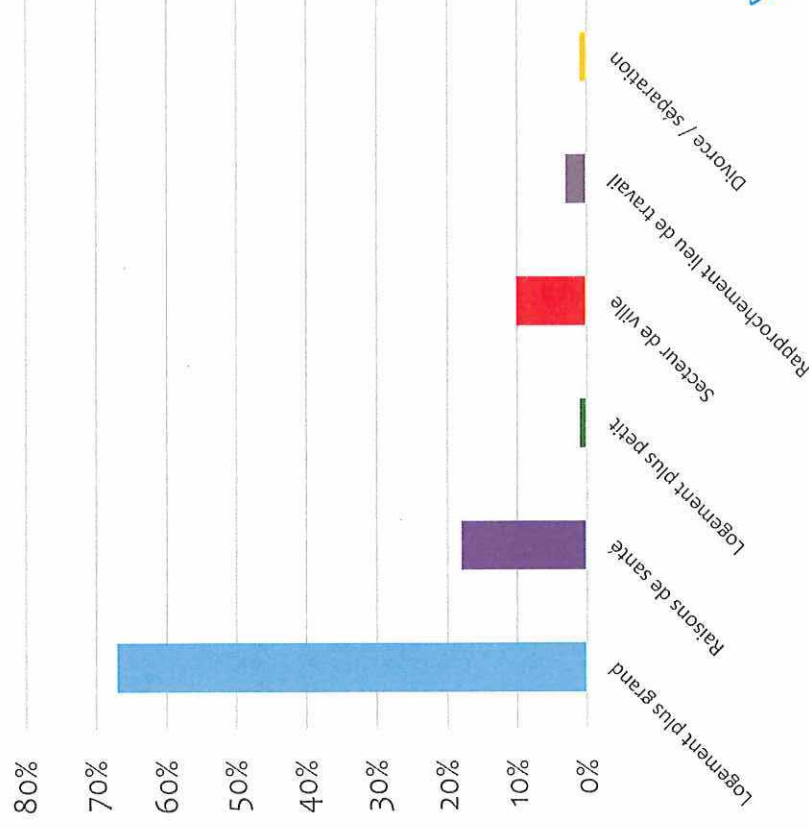
La CUS donne à Vallée Sud Habitat un objectif d'attribution à hauteur de 25% de ses attributions annuelles, au profit des locataires déjà logés dans son propre parc (mutation dite interne).

En 2023, 323 attributions ont donné lieu à la signature d'un bail. Toutefois, en retirant les attributions faites aux ménages du Pavé Blanc (23), on peut considérer que **12% des attributions baux signés ont été réalisées au profit des demandeurs en mutation.**

L'effort de relogement des demandeurs en mutation est essentiellement porté par l'Office qui, sur son seul contingent, réalise 38% d'attribution au profit de ces ménages (26/82).

67% des attributions prononcées étaient liées à une demande de **logement plus grand** (52% en 2022, 50% en 2021) ;
18% à des **raisons de santé** (21% en 2022, 12% en 2021) ;
10% à un **souhait de changement de secteur de ville**, 3% à un **souhait de rapprochement du lieu de travail** (3% en 2022) ou à **des problèmes de voisinage**
1% à une demande de **logement plus petit** (14% en 2022, 20% en 2021) ;
1% à une demande dans le cadre d'un **divorce/séparation**

Motifs des demandes de mutation



RC

1.2 – Les Attributaires : Les mutations externes réalisées

* La CUS donne à Vallée Sud Habitat un objectif d'attribution à hauteur de 35% de ses attributions annuelles, au profit des locataires déjà logés dans le parc social, tous bailleurs confondus (mutations dite externes).

En 2023, 28% des attributaires étaient déjà logés dans le parc social.

Là encore, l'effort est principalement porté par l'Office et les villes de Clamart et de Châtillon qui, sur leurs contingents propres, réalisent plus de 56% des attributions réalisées au profit des locataires déjà logés dans le parc social (excluant les locataires déjà logés sur le parc d'13F, en réhabilitation – 24% du total).

uc

1.2 – Les Attributaires : Les logements intermédiaires et non conventionnés

En 2023, 6 logements PLI ont été reloués (16 en 2022, 10 en 2021) :

A Clamart : 6

A Châtillon : 0

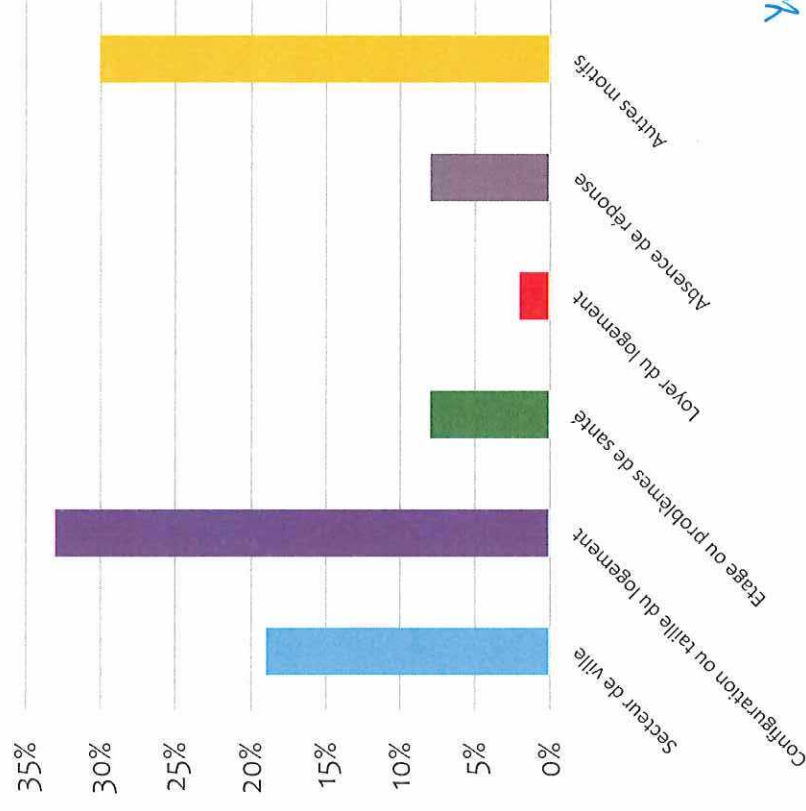
1.3 – Les décisions : Motifs de refus des candidats

En 2023 :

Les motifs de refus des attributaires concernent, pour :

- 19%** le secteur qui ne convient pas (21% en 2022, 34% en 2021) ;
- 33%** la **configuration ou la taille du logement** (21% en 2022, 32% en 2021) ;
 - 8%** l'**étage ou la problématique de santé** (14% en 2022) ;
 - 2%** le **loyer trop élevé du logement** (5% en 2022, 22% en 2021) ;
 - 8%** une **absence de réponse du demandeur** (13% en 2022, 8% en 2021) ;
 - 30%** un **motif autre** (26% en 2022) : parmi lesquels (attributions par ailleurs, mauvaise isolation du logement...)

Motifs de refus des attributaires



2. Examen des transferts de baux, demandes d'échanges

En 2023 :

Demandes d'échanges et transferts :

4 situations de demandes d'échanges de logement ont été examinées : 3 ont été acceptées, 1 a été refusée

4 situations de demandes de transferts de bail ont été examinées : 1 a été acceptée, 3 ont été refusées

Examen d'occupation des logements :

Au titre des situations de dépassement de plafond de ressources : 27 situations ont été examinées par les membres de la CALEOL sur les 3 premiers trimestres de l'année 2023. La majorité des locataires concernés sont assujettis au surloyer.

Suite à l'examen de leurs situations locatives, ces locataires ont reçu un courrier les invitant à se rapprocher du service Habitat afin d'examiner les possibilités de logement sur le parc vers des logements correspondants à leur plafond de revenus.

Au titre des situations de sur-occupation : 18 situations ont été examinées par les membres de la CALEOL sur le dernier trimestre 2023. La majorité des locataires concernés n'avait, étonnamment, pas de demande de logement enregistrée.

Suite à l'examen de leurs situations locatives, ces locataires ont reçu un courrier les invitant à se rapprocher du service Habitat pour déposer une demande de logement ou, si celle-ci existait déjà, réaliser une démarche « DALO » ou « PDALHPD ».

2. Examen des transferts de baux, demandes d'échanges

Dans le détail des situations « EOL » examinées en 2023 :

Sur la thématique des Dépassements de plafond :

- * 5 locataires dépassaient de 120% le plafond de ressources de leur logement
- * 2 personnes étaient situées entre 100 et 120% du plafond de ressources de leur logement
- * 20 personnes étaient situées entre 60 et 100% du plafond de ressources de leur logement
- * => Parmi ces demandeurs : 26 ont un surloyer

Sur la thématique de la suroccupation :

- * 4 locataires résidaient dans un T1
- * 4 locataires dans un T2
- * 9 locataires dans un T3
- * 1 locataire dans un T4

=> Parmi ces demandeurs :

- * 11 avaient déjà une demande de relogement active
- * 5 demandeurs ont été dirigés vers une démarche prioritaire : l'un d'entre eux a été accompagné sur une démarche prioritaire PDALHPD
- * 2 d'entre eux étaient déjà DALO

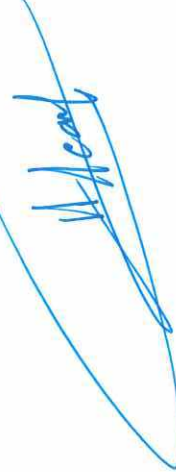
3. Rétrospective de l'année 2023 et perspectives de l'année 2024

En 2023 :

- **4 livraisons commerciales prévues sur l'année 2023** : l'immeuble en réhabilitation HEBERT, au 19 rue Hébert à Clamart,, la livraison CAMPUS, rue de la bourcillière à Clamart, la livraison GARE, 36 logements place de la Gare à Clamart
- Mise en place de l'**Examen d'Occupation des Logements** : thématiques « dépassement de plafond » et « sur-occupation »

En 2024 :

- **5 livraisons commerciales** : l'immeuble Vezous (3 logements), au 12 rue de Fleury à Clamart, les immeubles en réhabilitation au 17 rue Paul Vaillant Couturier et 18 boulevard des Frères Vigouroux à Clamart (8 logements respectifs), les lots 11 et 19 du Panorama (26 et 35 logements), La Quintinie LLS et ACC (55 et 47 logements)
- Poursuite de l'**Examen d'Occupation des Logements** sur la thématique « sous occupation »
- Finalisation des **conventions de réservation en flux** avec l'ensemble des réservataires



20

yc