

RAPPORT D'ACTIVITE 2024

CALEOL

SOMMAIRE

Activité de la CALEOL de Vallée-Sud Habitat en 2024

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

2 – Etude de la demande de logement

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

4. – Rétrospective de l'année 2024 et perspectives de l'année 2025

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



Activité de la CALEOL

Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

1.1 – Les décisions

En 2024, les membres se sont réunis 20 fois :

1252 Candidatures ont été examinées => 1092 à Clamart, 160 à Châtillon (988 en 2023 ; en 2022 : 1153 ; en 2021 : 859 ; en 2020 : 835)

170 Candidats ont refusé une proposition de logement (148 en 2023 ; en 2022 : 218 ; en 2021 : 147 ; en 2020 : 147)

Le niveau moyen de refus a diminué de 4% entre 2022 et 2023 et de 2% entre 2023 et 2024 pour s'établir en 2024 à 13% 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 conseillers habitat, devenus chargés de commercialisation)

Pour l'année 2024, sur le parc de Vallée Sud Habitat (6238 logements), **le taux de rotation s'établit à 4,7%** (237 départs à Clamart, 56 à Châtillon et 2 à Bourg la Reine)

1.2 – Les Attributaires :

Les logements attribués, par typologies

Typologie des logements attribués

**Sur 397 logements attribués en 2024
(323 en 2023, soit une hausse de 8,1%) :**

- 5% étaient des **T1** (9% en 2023, 4% en 2022),
- **28,7%** étaient des **T2** (34% en 2023, 36% en 2022),
- **42,8%** étaient des **T3** (39% en 2023, 43% en 2022),
- **14,3%** étaient des **T4** (15% en 2023, 13% en 2022),
- **Moins de 1%** étaient des T6 (chiffre identique les années passées)

1.2 – Les Attributaires :

Les logements attribués, par Communes

Répartition par communes des logements attribués en 2024

- Clamart : 85%
- Châtillon : 15%

En 2023 et en 2022, la répartition était la suivante :

Clamart : 77% en 2023 et 87% en 2022

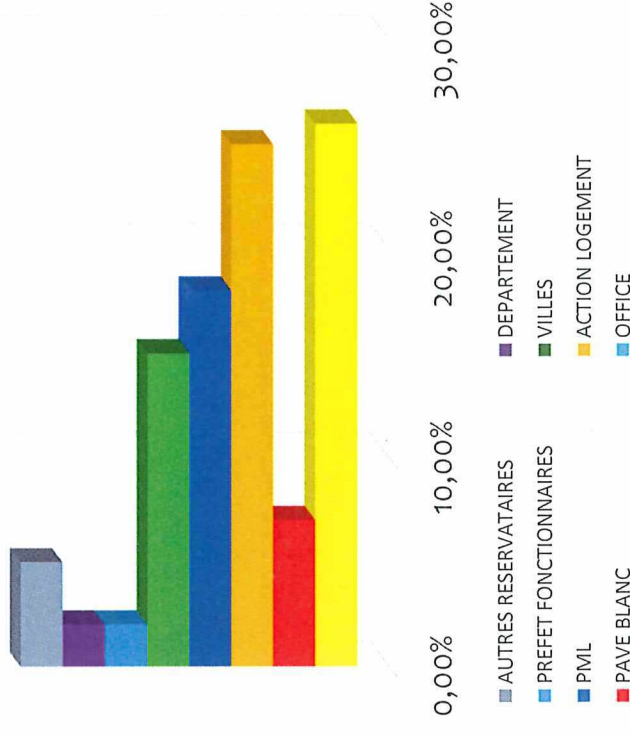
Châtillon : 23% en 2023 et 13% en 2022

1.2 – Les Attributaires : Contingent désignataire / chiffres globaux

En 2024 :

- 30% des attributions ont été réalisées par Vallée-Sud Habitat
(contingent désignataire OFFICE)
- 20% des attributions par le Préfet Mal logés
- 18% des attributions par Action Logement
- 14% des attributions par les Villes (de Clamart et Châtillon)
- 4% des attributions par la Préfecture de Police
- 4% des attributions par le Territoire VSGP
- 3% des attributions par le Préfet Fonctionnaires
- 3% des attributions par le Département 92
- 4% par le Conseil régional, l'Hôpital Paul Guiraud, la Poste et le relogement
du Pavé Blanc (logements mis à disposition d'I3F)

Contingents réservataires



1.2 – Les Attributaires : Contingent désignataire / gestion en flux

En 2024, sortent de l'assiette de calcul du flux :

- Les logements mobilisés par l'Office pour relogement de locataires en mutation (33 logements)
- Les logements réservés aux établissements médicaux et au ministère de l'Intérieur (11 logements)
- Les logements en 1^{ère} locations (neufs ou réhabilités) ou affectés en compensation de financements : 114 logements

- Restent dans l'assiette de la gestion en flux, l'ensemble des autres logements (239) :

- 70 attributions par Vallée-Sud Habitat (contingent désignataire OFFICE) hors mutation (sans objectif flux)
- 60 attributions par le **Préfet Mal logés** (objectif flux 25% de l'ensemble = 63 => rattrapage 2025 +3 logements)
 - 43 attributions par **Action Logement** (objectif flux 50 => rattrapage 2025 +7 logements)
 - 6 attributions par la **ville de Châtillon** (objectif flux 11 => rattrapage 2025 +5 logements)
 - 33 attributions par la **ville de Clamart** (objectif flux 30 => rattrapage à faire 2025 -3 logements)
- 1 **attribution par le Territoire VSGP** (objectif flux 1 => aucun rattrapage à faire en 2025)
- 10 attributions par le **Préfet Fonctionnaires** (objectif flux 5% de l'ensemble = 20 => rattrapage 2025 +10 logements)
- 11 attributions par le **Département 92** (objectif flux 10 => rattrapage 2025 -1 logement)
- 4 attributions par le **Conseil régional** (objectif flux 2 => rattrapage 2025 -2 logements)
 - 1 attribution par la **Poste** (objectif flux 1 => aucun rattrapage en 2025)

1.2 – Les Attributaires : Ancienneté de la demande

En 2024 (*au 1^{ER} janvier 2024)

59% des attributaires disposaient d'une demande de logement de **moins de 3 ans d'ancienneté***
24% avaient une ancienneté comprise **entre 3 et 6 ans***
17% avaient une ancienneté **supérieure à 6 ans***

A titre de comparaison, en 2022 et 2023 les chiffres sont presque identiques

1.2 – Les Attributaires :

Profil des attributaires par composition familiale

Age moyen des attributaires : 40 ans

32% de couples (dont 10% de jeunes ménages, 29% de couples sans enfants : 9% en 2023 et en 2022)

32% de familles monoparentales (22% en 2023, 13% en 2022, 26% en 2021) ;

36% de ménages seuls sans enfants (38% en 2023, 39% en 2022, 31% en 2021)

1.2 – Les Attributaires : Profil des attributaires par statut professionnel

Catégorie socio-professionnelle

En % / ensemble des attributaires

Agents publics	18%
Salariés du privé	57% (dont 90% en CDI et 10% en stage/apprentissage/CDD)
Indépendants	3%
Chômeurs, sans emploi, en invalidité	10%
Retraité	5%
Autre	7%

A noter : 40 attributions (soit environ 10% des attributions globales) réalisées au profit des travailleurs-clés définis suivants les métiers : aide-soignant, infirmier, médecin, gardien de la paix/policier national, militaire...

40

1.2 – Les Attributaires

Profil des attributaires par niveau de ressources (1/2)

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 2024 pour le territoire Vallée Sud Grand Paris a été fixé à **11 615 euros** par unité de consommation.

Pour rappel, 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 2024, 15%

Sur l'année 2023, 18%

Sur l'année 2022, 42%

Sur l'année 2021, 49%

Soit une moyenne 2022-2024 de 25%

Dans le détail, sur l'année 2024 :

- 15% des demandeurs ont un niveau de ressources inférieurs au 1^{er} quartile de revenus
- 26% des demandeurs ont un niveau de ressources inférieurs au 2^{ème} quartile (24% en 2023)
- 27% des demandeurs ont un niveau de ressources inférieurs au 3^{ème} quartile (31% en 2023)
- 32% des demandeurs ont un niveau de ressources supérieurs au 4^{ème} quartile (27% en 2023)

1.2 – Les Attributaires

Profil des attributaires par niveau de ressources (2/2)

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 2024 pour le territoire Vallée Sud Grand Paris a été fixé à **11 615 euros** par unité de consommation.

Détails par réservataires :

Réservataires	Nombre total d'attributions	Nombre d'attributions ménages 1er quartile	% au sein du réservataire
ACTION LOGEMENT	73	5	7
APHP	3	0	0
DEPARTEMENT	11	0	0
I3F - MOUS PAVE BLANC	4	1	25
LA POSTE	1	0	0
OFFICE	118	12	10
PAUL GUIRAUD	1	0	0
PREFECTURE DE POLICE	15	0	0
PREFET FONCTIONNAIRES	13	1	8
PREFET MAL LOGES	82	30	37
REGION IDF	4	0	0
TERRITOIRE	17	1	6
VILLE DE CHATILLON	6	0	0
VILLE DE CLAMART	49	6	12
Total général	397	56	

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 labellisés au PDALHPD ou au DALO (dont 23% à des ménages DALO)

Sur 397 attributaires avec baux signés en 2024, 73 étaient labellisés DALO (66 en 2023) soit 18% des attributaires et 98 étaient labellisés au titre du PDALHPD (21 en 2023) soit 25% des attributaires : en 2024, ces publics prioritaires représentaient 38% des attributaires (27% en 2023).

Les ménages prioritaires au sens de l'article L.441-1 du CCH représentaient 54% des attributaires en 2024 (47% en 2023). Par réservataires :

Réservataires	Nombre total d'attributions	Nombre d'attributions ménages prioritaires	% au sein du réservataires
ACTION LOGEMENT	73	32	44
APHP	3	1	33
DEPARTEMENT	11	6	55
I3F - MOUS PAVE BLANC	4	1	25
LA POSTE	1	1	100
OFFICE	118	49	42
PAUL GUIRAUD	1	1	100
PREFECTURE DE POLICE	15	2	13
PREFET	13	7	54
FONCTIONNAIRES	82	82	100
PREFET MAL LOGES	4	2	50
REGION IDF	17	8	47
TERRITOIRE	6	5	83
VILLE DE CHATILLON	49	19	39
VILLE DE CLAMART	397	216	
Total général			

40

1.2 – Les Attributaires :

Le renouvellement urbain

1° : Le Pavé Blanc à Clamart

En 2024, Vallée Sud Habitat a mis à disposition **4 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 Vallée Sud Habitat avait mis à disposition 92 logements de son parc, en 2022, et 24 logements en 2023, pour le projet de requalification urbaine du quartier du Pavé Blanc.

Au 13 janvier 2025, seuls 4 familles restent à reloger sur l'ensemble du quartier du Pavé Blanc à Clamart

2° : La Butte Rouge à Châtenay-Malabry

Au 13 janvier 2025, Vallée Sud Habitat a également contribué au relogement du projet de renouvellement urbain La Butte Rouge, de Châtenay-Malabry, par l'intermédiaire de son réservataire Action Logement (**2 logements mis à disposition**).

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 2024, 19% des attributions baux signés l'ont été au profit de ménages déjà locataires sur le parc de VSH. *En 2023, le chiffre était nettement moins élevé (12%).*

L'effort de relogement des demandeurs en mutation est essentiellement porté par l'Office qui, sur son seul contingent, réalise plus de la moitié des attributions au profit de ces ménages (40/74).

69% des attributions prononcées étaient liées à une demande de **logement plus grand** (67% en 2023, 52% en 2022, 50% en 2021) ;
11% à des **raisons de santé** (18% en 2023, 21% en 2022, 12% en 2021) ;
1% à un **souhait de changement de secteur de ville** (10% en 2023)
13% à une demande de **logement plus petit ou moins cher** (1% en 2023, 14% en 2022, 20% en 2021) ;
3% à une demande dans le **cadre d'un divorce/séparation/violences conjugales**
3% à une demande de **relogement définitif (suite bail précaire)**

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 2024, 31% des attributaires étaient déjà logés dans le parc social (en 2023, 28%)

Là encore, l'effort est principalement porté par l'Office qui concentre près de la moitié de ces attributaires (57/124).

Dans le détail, par réservataire

Réservataires	Nombre total d'attributions	Nombre d'attributions ménages déjà logés parc social	En % de l'ensemble
ACTION LOGEMENT APHP	73	14	11
DEPARTEMENT	3	0	0
I3F - MOUS PAVE BLANC	11	2	2
LA POSTE	4	4	3
OFFICE	1	0	0
PAUL GUIRAUD	118	57	46
PREFECTURE DE POLICE	1	1	1
PREFET FONCTIONNAIRES	15	3	2
PREFET MAL LOGES	13	5	4
REGION IDF	82	11	9
TERRITOIRE	4	0	0
VILLE DE CHATILLON	17	4	3
VILLE DE CLAMART	6	4	3
Total général	49	19	15
	397	100	100

1.2 – Les Attributaires :

Les logements intermédiaires et non conventionnés

En 2024, 13 logements non conventionnés ont été reloués (6 en 2023 et 16 en 2022) :

A Clamart : 6

A Bourg la Reine : 7

A Châtillon et Bagneux : 0

1.3 – Les attributaires : Motifs de refus des candidats

En 2024, 170 refus enregistrés

Les motifs de refus des attributaires concernent, pour :

- 29%** le **secteur** qui ne convient pas (19% en 2023, 21% en 2022, 34% en 2021) ;
- 20%** la **configuration ou la taille du logement** (33% en 2023, 21% en 2022, 32% en 2021) ;
- 12%** l'**étage ou la problématique de santé** (8% en 2023, 14% en 2022) ;
- 8%** le **loyer trop élevé du logement** (2% en 2023, 5% en 2022, 22% en 2021) ;
- 13%** une **absence de réponse du demandeur** (13% en 2022, 8% en 2021) ;
- 18%** des **motifs autres** (parmi lesquels divorce/séparation, absence de balcon...)

2 – Aperçu rapide de la demande

Au 27/01/2025,

Pour Clamart : 32.875 demandes dont 4.814 en choix n°1

Sur la demande en choix n°1 :

Âges de demandeurs ou codemandeurs : 2173 âgés de 18-35 ans (36%), 1560 âgés de 36-50 ans (26%), 2104 âgés de 51 à 70 ans (35%), 160 âgés de plus de 70 ans (3%) ;

Ressources des demandeurs : 1435 demandes aux ressources comprises entre 0<1500 euros (30%), 2354 entre 1501>3000 euros (49%), 1025 demandes aux revenus supérieurs à 3000 euros (21%)

Pour Châtillon : 24.294 demandes dont 2.153 en choix n°1

Sur la demande en choix n°1 :

Âges de demandeurs ou codemandeurs : 618 âgés de 18-35 ans (24%), 1053 âgés de 36-50 ans (40%), 886 âgés de 51 à 70 ans (34%), 64 âgés de plus de 70 ans (2%) ;

Ressources des demandeurs : 622 demandes aux ressources comprises entre 0<1500 euros (29%), 1086 entre 1501>3000 euros (50%), 445 demandes aux revenus supérieurs à 3000 euros (21%)

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

En 2024 :

Demandes d'échanges et transferts :

2 situations de demandes d'échanges de logement ont été examinées : 1 a été acceptée, 1 a été refusée

27 situations de demandes de transferts de bail ont été examinées : 10 ont été acceptées, 17 ont été refusées

Examen d'occupation des logements :

Au titre des situations de sous-occupation : 8 séances ont donné lieu à l'examen de ces situations.

28 locataires occupants seuls un T5 ou T6, 137 occupants seuls un T4 et 459 occupants seuls un T3

38 ménages de 2 personnes occupants un T5 ou T6, 192 un logement de type T4

135 ménages de 3 personnes occupants un T5 ou T6

3. Rétrospective de l'année 2024 et prospective de l'année 2025

En 2024 :

- 5 livraisons commerciales réalisées sur l'année 2024 : les immeubles en réhabilitation au 17 rue Paul Vaillant Couturier (7 logements) et 18 boulevard des frères Vigouroux (7 logements) à Clamart, la livraison CAMPUS, 28 logements allée du gymnase à Clamart, la livraison GARE, 36 logements place de la Gare à Clamart, le lot 11 du PANORAMA (26 logements)

- Mise en place de la gestion en flux des droits de réservation

En 2025 :

- 8 livraisons commerciales à Clamart : les livraisons du PANORAMA (lot 19, 35 logements, lot 12, 29 logements, lot 16, 23 logements, lot 17, 33 logements, et lot 18, 22 logements), La QUINTINIE, 55 logements au 136-138 rue de la porte de travaux, MIDI, 27 logements au 117 avenue du général de Gaulle, PERTHUIS, 17 logements rue Perthuis.

- Poursuite de l'Examen d'Occupation des Logements sur les thématiques « logement adapté handicapé non occupé par au moins une personne en situation de handicap » et « Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie »

- Signature des conventions de réservation en flux avec l'ensemble des réservataires

Fait à Clamart
le 05/02/2025,

