

Rapport d'activité CALEOL

2025



||| Sommaire

Activité de la CALEOL de Vallée-Sud Habitat en 2025

- 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 2025 et perspectives de l'année 2026

NB : les chiffres présentés dans le rapport d'activité sur la partie 1-2 se basent sur les attributions suivies de baux signés en 2025

||| SOMMAIRE

Activité de la CALEOL de Vallée-Sud Habitat en 2025

- 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 2025 et perspectives de l'année 2026

- NB : les chiffres présentés dans le rapport d'activité sur la partie 1-2 se basent sur les attributions suivies de baux signés en 2025



Activité de la CALEOL en 2025

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



1.1 – Les décisions

En 2025, les membres se sont réunis 24 fois :

1673 Candidatures ont été examinées (hausse de 26% comparé à 2024) => 1504 à Clamart, 169 à Châtillon (1252 en 2024 ; 988 en 2023 ; en 2022 : 1153 ; en 2021 : 859)

187 Candidats ont refusé une proposition de logement (170 en 2024 ; 148 en 2023 ; en 2022 : 218 ; en 2021 : 147)

Le niveau moyen de refus a diminué de 2,5% entre 2024 et 2025, de 2% entre 2023 et 2024 et de 4% entre 2022 et 2023 pour s'établir en 2025 à 11% 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 2025, sur le parc de Vallée Sud Habitat (6.465 logements), le taux de rotation s'établit à 5,5% (4,7% en 2024) : 359 sortants dont 296 départs à Clamart, 58 à Châtillon, 4 à Bourg la Reine et 1 à Bagneux.

1.2 – Les Attributaires : Les logements attribués, par typologies

Typologie des logements attribués

Sur 526 logements attribués en 2025 (397 en 2024 soit une hausse de 25%) :

- 6% étaient des **T1** (5% en 2024, 9% en 2023, 4% en 2022),
- 29% étaient des **T2** (29% en 2024, 34% en 2023, 36% en 2022),
- 45% étaient des **T3** (43% en 2024, 39% en 2023, 43% en 2022),
- 16% étaient des **T4** (14% en 2024, 15% en 2023, 13% en 2022),
- Moins de 5% étaient des **T5** ou **T6** (chiffre identique les années passées)

6

1.2 – Les Attributaires : Les logements attribués, par Communes

Répartition par communes des logements attribués en 2025

- Clamart : 89%
- Châtillon : 11%

En 2024, 2023 et 2022, la répartition était la suivante :

Clamart : 85% en 2024, 77% en 2023 et 87% en 2022

Châtillon : 15% en 2024, 23% en 2023 et 13% en 2022

1.2 – Les Attributaires : Contingent désignataire / chiffres globaux

En 2025 :

- 20% des attributions ont été réalisées par Vallée-Sud Habitat (contingent désignataire OFFICE) - 105 logts
- 20% des attributions par le Préfet Mal logés – 105 logts
- 25% des attributions par Action Logement - 128 logts
- 24% des attributions par les Villes (de Clamart et Châtillon) - 124 logts
- 4% des attributions par la Préfecture de Police - 31 logts
- 2% des attributions par le Préfet Fonctionnaires – 12 logt
- 2% des attributions par le Département 92 – 10 logts
- 2% par le Conseil régional, l'Hôpital Paul Guiraud, la Poste, l'APHP et le Territoire Vallée Sud Grand Paris – 11 logts

1.2 – Les Attributaires : Contingent désignataire / gestion en flux

En 2025, sortent de l'assiette de calcul du flux :

- Les logements mobilisés par l'Office pour relogement de locataires en mutation (40 Logements)
- Les logements réservés aux établissements médicaux et au ministère de l'Intérieur (8 Logements)
- Les logements en 1^{ère} locations (neufs ou réhabilités) ou affectés en compensation de financements : 200 Logements

- **Restent dans l'assiette de la gestion en flux, l'ensemble des autres logements (278) :**

56 attributions par Vallée-Sud Habitat (contingent désignataire OFFICE) hors mutation	(sans objectif flux)
60 attributions par le Préfet Mal logés	(objectif flux 25% = 69 => rattrapage 2026 de 6 logements dont 3 de 2025 et 3 décomptés)
63 attributions par Action Logement	(objectif flux 50 => surplus 2026 de 6 logements dont rattrapage 2025 de 7 logements)
19 attributions par la ville de Châtillon	(objectif flux 11 => surplus 2026 de 3 logements dont rattrapage 2025 de 5 logements)
59 attributions par la ville de Clamart	(objectif flux 30 => rattrapage 2026 de 32 logements dont surplus 2025 de 3 logements)
1 attribution par le Territoire VSGP	(objectif flux 1 => aucun rattrapage à faire en 2026)
7 attributions par le Préf Fonctionnaires	(objectif flux 5% = 14 => rattrapage 2026 de 16 logements dont 10 de 2025 et 1 décompté)
9 attributions par le Département 92	(objectif flux 10 => rattrapage 2026 + 2 logements dont 1 de 2025)
3 attributions par le Conseil régional	(objectif flux 2 => surplus 2026 de 3 logements car surplus 2026 de 2 logements)
1 attribution par la Poste	(objectif flux 1 => aucun rattrapage/surplus en 2026)
0 attribution par l'ALPAF (2 refus de mise à dispo.)	(objectif flux 1 => rattrapage de 2 logements en 2026 car rattrapage 2025 de 1 logement)

1.2 – Les Attributaires : Ancienneté de la demande

En 2025 (*au 1^{ER} janvier 2025)

64% des attributaires disposaient d'une demande de logement de **moins de 3 ans d'ancienneté***

20% avaient une ancienneté comprise **entre 3 et 6 ans***

16% avaient une ancienneté **supérieure à 6 ans***

A titre de comparaison, en 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***

NB : De grandes disparités sont présentes par réservataires : on retrouve l'essentiel des demandes les plus récentes dans les réservataires utilisant un système de bourse en ligne (Action Logement, le Préfet fonctionnaires et le Préfet de police notamment)

1.2 – Les Attributaires : Profil des attributaires par composition familiale

Sur l'ensemble des attributaires, en 2025 :

- Age moyen des attributaires : 40 ans
- 27% des attributaires étaient des couples (dont 7% de jeunes ménages, 12% de couples sans enfants)
- 13% des attributaires étaient des ménages comprenant 3 enfants ou plus
- 30% des attributaires étaient des familles monoparentales
- 30% des attributaires étaient des ménages seuls sans enfants

1.2 – Les Attributaires : Profil des attributaires par statut professionnel

En 2025, détails des situations professionnelles des attributaires

Catégorie socio-professionnelle du demandeur principal	En % / ensemble des attributaires
Agents publics, salarié privé	81%
Indépendants	3%
Chômeurs, sans emploi	10%
Retraité, en invalidité	5%
Autre	1%

A noter : 70 attributions (soit environ 13% des attributions globales) réalisées au profit des travailleurs-clés définis suivants les métiers : aide-soignant, infirmier, médecin, gardien de la paix/policier national, militaire... (pour rappel, 10% en 2024)

12

YC

1.2 – Les Contributaires 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 2025 pour le territoire Vallée Sud Grand Paris a été fixé à **12 000 / an** par unité de consommation.

Soit une moyenne 2021-2025 de 27,5%

Dans le détail, sur l'année 2025 :

- **12,16%** des demandeurs ont un niveau de ressources inférieurs au 1^{er} quartile de revenus
- **25%** des demandeurs ont un niveau de ressources inférieurs au 2^{ème} quartile
- **28,5%** des demandeurs ont un niveau de ressources inférieurs au 3^{ème} quartile
- **34%** des demandeurs ont un niveau de ressources supérieurs au 4^{ème} quartile

Sur l'année 2025, **12,16%** (dont 1 relogement ANRU)

Sur l'année 2024, 15%

Sur l'année 2023, 18%

Sur l'année 2022, 42%

Sur l'année 2021, 49%

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 2025 pour le territoire Vallée Sud Grand Paris a été fixé à **12 000 euros /an** par unité de consommation.

Détails par réservataires :

Réservataires	Nombre total d'attributions	Nombre d'attributions ménages 1 ^{er} quartile	% au sein du réservataire
ACTION LOGEMENT	128	4	3
APHP	2	0	0
DEPARTEMENT	10	0	0
I3F - MOUS PAVE BLANC	1	1	100
LA POSTE	1	0	0
OFFICE	105	14	13,33
PAUL GUIRAUD	3	0	0
PREFECTURE DE POLICE	31	0	0
PREFET FONCTIONNAIRES	12	0	0
PREFET MAL LOGES	105	30	28,57
REGION IDF	3	2	66,67
TERRITOIRE	1	0	0
VILLE DE CHATILLON	19	1	5
VILLE DE CLAMART	105	11	10,47
Total général	526	63	12

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 526 attributaires avec baux signés en 2025, 179 demandeurs étaient reconnus prioritaires par la DRIHL (soit **34% des demandeurs**).
A titre de comparaison : en 2024, ces publics prioritaires représentaient 38% des attributaires (27% en 2023).

En 2025, 76 étaient labellisés DALO soit 15% des attributaires et 99 étaient labellisés au titre du PDALHPD ou SYPLO soit 19% des attributaires.
4 demandeurs avaient une double labellisation DALO/PDALPD

Les ménages prioritaires au sens de l'article L.441-1 du CCH représentaient 50% des attributaires en 2024 (54% en 2024 et 47% en 2023).

Par réservataires :	Réservataires	Nombre total d'attributions	Nombre d'attributions ménages prioritaires DRIHL (PDALPD/DALO)	% au sein du réservataires
	ACTION LOGEMENT	128	25	19,53
	APHP	2	0	0
	DEPARTEMENT	10	3	33,33
	I3F - MOUS PAVE BLANC	1	0	0
	LA POSTE	1	0	0
	OFFICE	105	20	19,04
	PAUL GUIRAUD	3	0	0
	PREFECTURE DE POLICE	31	0	0
	PREFET	12	1	8,33
	FONCTIONNAIRES	105	105	100
	PREFET MAL LOGES	3	1	33,33
	REGION IDF	1	1	100
	TERRITOIRE	19	2	10,52
	VILLE DE CHATILLON	105	21	20
	VILLE DE CLAMART	526	179	34,03
	Total général			

1.2 – Les Attributaires : Le renouvellement urbain

1° : Le Pavé Blanc à Clamart

En 2025, Vallée Sud Habitat a mis à disposition 1 **logement** de son parc (ayant donné lieu à une attribution avec bail signé) pour le projet de requalification urbaine du quartier du Pavé Blanc.

2° : La Butte Rouge à Châtenay-Malabry

En 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 (1 logement 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 2025, **20,34% 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%). En 2024, il était de 19%.

L'effort de relogement des demandeurs en mutation est essentiellement porté par l'Office qui, sur son seul contingent, réalise plus du tiers des attributions au profit de ces ménages (40/107). A noter, que les réservataires, notamment les Villes de Clamart et Châtillon, aident l'Office dans l'atteinte de cet objectif : ces deux réservataires ayant contribué au même nombre de relogements mutations internes que l'Office (40/107).

- 70% des attributions prononcées étaient liées à une demande de logement plus grand (69% en 2024, 67% en 2023, 52% en 2022, 50% en 2021) ;
- 10% à des raisons de santé (11% en 2024, 18% en 2023, 21% en 2022, 12% en 2021) ;
- 3% à un souhait de changement de secteur de ville (2% en 2024, 10% en 2023)
- 12% à une demande de logement plus petit ou moins cher (13% en 2024, 1% en 2023, 14% en 2022, 20% en 2021) ;
- 3% à une demande dans le cadre d'un divorce/séparation/violences conjugales (taux identique en 2024)
- 2% à une demande de relogement définitif (suite bail précaire) (3% en 2024)

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 2025, 34,41% des attributaires étaient déjà logés dans le parc social (31% en 2024, 28% en 2023)

Là encore, l'effort est principalement porté par l'Office qui concentre près du tiers de ces attributaires (50/181).

Dans le détail, par réservataire

Réservataires	Nombre total d'attributions	Nombre d'attributions ménages déjà logés parc social	En % de l'ensemble
ACTION LOGEMENT	128	39	30,46
APHP	2	0	0
DEPARTEMENT	10	3	3,33
I3F - MOUS PAVE BLANC	1	1	100
LA POSTE	1	0	0
OFFICE	105	53	50,47
PAUL GUIRAUD	3	2	66,66
PREFECTURE DE POLICE	31	10	32,25
PREFET FONCTIONNAIRES	12	1	8,33
PREFET MAL LOGES	105	17	16,19
REGION IDF	3	0	0
TERRITOIRE	1	1	100
VILLE DE CHATILLON	19	9	47,36
VILLE DE CLAMART	105	45	42,85
Total général	526	181	34,41%

1.2 – Les Attributaires : Les logements intermédiaires et non conventionnés

En 2025, 2 logements non conventionnés ont été reloués (13 en 2024, 6 en 2023 et 16 en 2022) :

A Clamart : 2

A Châtillon, Bourg la Reine et Bagneux : 0

1.3 – Les attributaires : Motifs de refus des candidats

En 2025, 187 refus enregistrés (170 en 2024)

Les motifs de refus des attributaires concernent, pour :

24% le secteur qui ne convient pas (29% en 2024, 19% en 2023, 21% en 2022, 34% en 2021) ;

28% la configuration ou la taille du logement (20% en 2024, 33% en 2023, 21% en 2022, 32% en 2021) ;

8% l'étage ou la problématique de santé (12% en 2024, 8% en 2023, 14% en 2022) ;

13% le loyer trop élevé du logement (8% en 2024, 2% en 2023, 5% en 2022, 22% en 2021) ;

2% une absence de réponse du demandeur (13% en 2024, 13% en 2022, 8% en 2021) ;

7% des motifs autres (parmi lesquels divorce/séparation, refus d'accord sur plan...)

2 – Aperçu rapide de la demande

Au 27/01/2026.

Pour Clamart : 35 431 demandes (hausse de 8% / 2024) dont 4 969 en choix n°1

Sur la demande en choix n°1 :

Ages de demandeurs : 2364 âgés de 18-35 ans (47%), 1824 âgés de 36-50 ans (37%), 781 âgés de 51 et plus(16%) ;

Ressources des demandeurs : 1474 demandes aux ressources comprises entre 0<1500 euros (30%), 2431 entre 1501>3000 euros (49%), 1064 demandes aux revenus supérieurs à 3000 euros (21%)

Pour Châtillon : 25 386 demandes (hausse de 5% / 2024) dont 2 213 en choix n°1

Sur la demande en choix n°1 :

Ages de demandeurs ou codemandeurs : 1048 âgés de 18-35 ans (47%), 825 âgés de 36-50 ans (36%), 340 âgés de 51 ans et plus (15%)

Ressources des demandeurs : 641 demandes aux ressources comprises entre 0<1500 euros (29%), 1105 entre 1501>3000 euros (50%), 467 demandes aux revenus supérieurs à 3000 euros (21%)

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

En 2025 :

Demandes d'échanges et transferts :

- 1 situation de demande d'échange de logement a été examinée : celle-ci a été refusée
- 6 situations de demandes de transferts de bail ont été examinées : 5 ont été acceptées, 1 a été refusée

Examen d'occupation des logements :

Thématique 1^{er} semestre 2025 : Logement quitté par l'occupant présentant un handicap lorsqu'il s'agit d'un logement adapté :

2 séances, 47 situations locatives examinées

Thématique 2^{ème} semestre 2025 : Les personnes qui vivent dans un logement aménagé et équipé pour le maintien des personnes en perte d'autonomie, alors qu'aucun membre de leur famille n'a de handicap :

2 séances : 29 situations locatives examinées

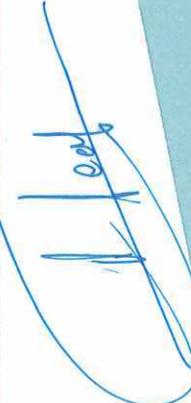
3. Rétrospective de l'année 2025 et prospective de l'année 2026

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 trivaux, MIDI, 27 logements au 117 avenue du général de Gaulle,
- 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

En 2026 :

- **4 livraisons commerciales à Clamart** : La livraison du lot 16 Panorama février 2026, 1 rue de la fée électricité, 23 logements, la livraison Perthuis janvier 2026, 22 rue Perthuis, 17 logements, la livraison du lot 16 Panorama LLI, 19-21 rue de la fée électricité, 40 logements, juin 2026 et la livraison EMERIGE/CAMPUS, 482 avenue du général de Gaulle, 38 logements, septembre 2026
- Reprise de l'**Examen d'Occupation des Logements** sur les thématiques « **Dépassement du plafond de ressources applicable au logement** » et « **Sur-occupation** telle que définie au 3° du I de l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale »
- Signature des renouvellements des **conventions de réservation en flux** avec l'ensemble des réservataires


fait à Clamart
le 23/01/2026

