



RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITE DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS 2024

Table des matières

Préambule.....	2
I. ACTIVITE DE LA CALEOL.....	3
1. Répartition par typologie et réservataire des dossiers présentés à la CALEOL.....	4
2. Dossiers droit au logement opposable (DALO)	5
3. Délais d'attente des demandeurs de logements examinés en CALEOL.....	6
II. ANALYSE DES ATTRIBUTIONS	7
1. Répartition des attributions par réservataire selon la typologie	8
2. Provenance des premiers demandeurs attributaires d'un logement.....	10
3. Délais d'attente des ménages attributaires d'un logement social.....	10
4. Attributions au titre du relogement ANRU	11
5. Les mutations	12
6. Baux signés après passage en CALEOL 2024	13
III. ANALYSE DES REFUS	15
IV. EXAMEN ET SUIVI DU VOLET « EOL » DE LA LOI ELAN	18
V. OBSERVATOIRE DU PEUPLEMENT	19
1. Attributions sur des logements situés en Quartier Prioritaire de la Ville (QPV).....	19
2. Attributions aux ménages relevant du premier quartile	19
VI. EVOLUTION DES ENTREES / DEPARTS ET EXAMEN DE LA VACANCE.....	21
1. Taux de rotation des logements.....	21
2. Entrées et départs en QPV et HQPV	21
3. Evolution des entrées et sorties sur 10 ans	22
4. Suivi de la vacance des logements	22
VII. ANALYSE DES DEMANDES DE MUTATION	23
1. Nombre de demandes de mutation en 2024.....	23
2. Ancienneté des demandes de mutation	23
3. Répartition des demandes de mutation par typologie souhaitée.....	24
4. Répartition des demandes de mutation par quartiers souhaités.....	24
VIII. ENQUETES DU PARC SOCIAL 2024.....	25
1. Enquête sur l'occupation du parc social (OPS).....	25
2. Enquête sur le supplément de loyer solidarité (SLS)	25
IX. LIVRAISONS 2024	26
1. Programmes de logements neufs	26
2. Résidentialisation des parkings	26

Préambule

L'année 2024 marque le début de la mise en œuvre opérationnelle de la gestion en flux et place le bailleur en position de responsable de l'allocation des logements aux réservataires et des équilibres de peuplement.

L'article 114, IV, de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN a généralisé la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux, à l'exception de quelques réservataires très spécifiques. Jusqu'à cette loi, la gestion des réservations pouvait se faire soit en stock, soit en flux. La gestion en stock consiste à identifier pour chaque contingent de réservation, des logements mis à disposition du réservataire lors de leur livraison et de leur libération sur la durée de la convention. La gestion en flux, qui rompt le lien entre un logement physiquement identifié et un contingent de réservation, s'exerce sur un flux annuel de logements mis à disposition du réservataire.

Les principaux objectifs poursuivis par le passage à la gestion en flux sont la fluidification des attributions et une recherche de meilleure adéquation entre les publics visés et les logements.

Désormais, à la libération d'un logement, il appartient à Nanterre Coop Habitat, garant de l'équilibre des résidences et de leur bon fonctionnement social de décider s'il oriente le logement vers un réservataire et lequel ou bien s'il l'oriente pour une mutation interne ou un relogement.

A cet effet, Nanterre Coop Habitat a établi des conventions bilatérales avec les réservataires sur le territoire de Nanterre définissant les règles de transformation en flux des droits de réservation qui leur sont applicables et les modalités pratiques de mise en œuvre de ces droits en flux. Chaque convention signée est entrée en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2024.

Au 31 décembre 2024, les conventions ont été signées avec l'Etat, Action Logement Services, le Ministère de la Justice, et la Ville de Nanterre. Les conventions avec le Département des Hauts-de-Seine et la Région Ile-de-France sont en cours de signature.

A titre indicatif en 2024, le flux annuel global par réservataire sur une estimation de 321 logements à répartir était le suivant :

Réservataires	Flux annuel	Estimations 2024
Etat – Publics prioritaires	25%	80
Etat - Fonctionnaires	5%	16
Ville	37%	119
Action logement services	24%	77
Ministère de la Justice	2%	6
Région IDF	1%	3
Conseil départemental	1%	3
NCH	5%	17

Dans le cadre de la gestion en flux, Nanterre Coop Habitat est responsable de l'atteinte des engagements pris et doit piloter la mise en œuvre des conventions tout en veillant au respect des objectifs légaux et territoriaux.

I. ACTIVITE DE LA CALEOL

Durant l'année 2024, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) s'est réunie à **21 reprises** contre 23 en 2023.

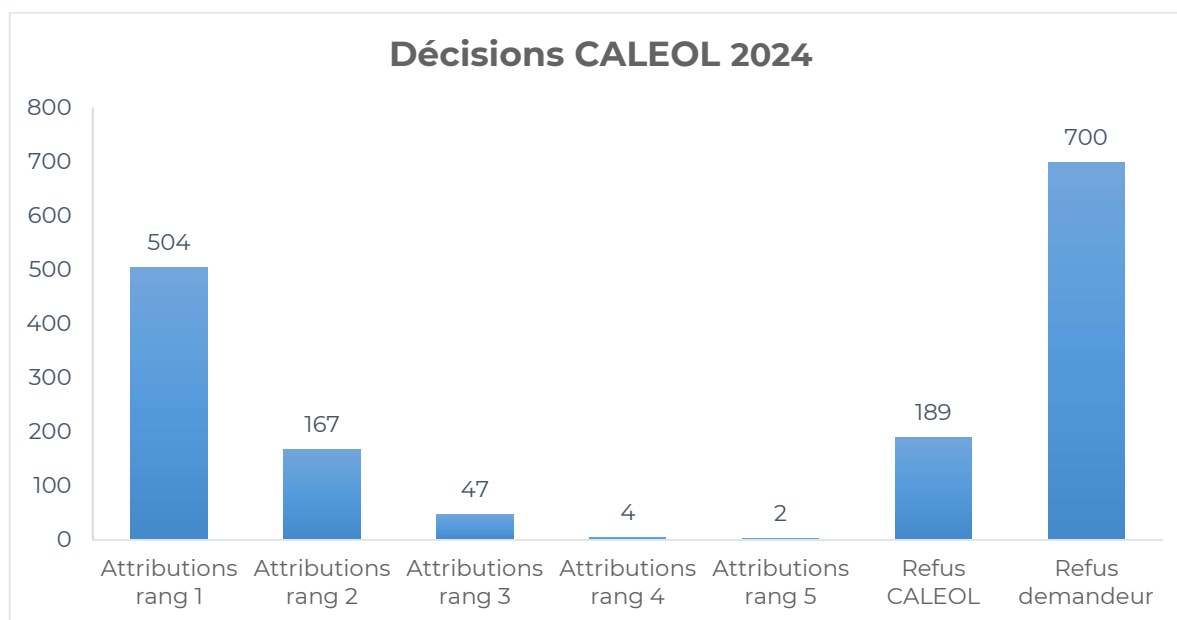
Lors de ces séances, la CALEOL a examiné **1 613 dossiers** candidats contre 1 591 dossiers en 2023. **855** dossiers étudiés en CALEOL concernaient des **premiers demandeurs** (contre 851 en 2023) et **758 des demandes de mutation** (contre 749 en 2023).

Cette année, l'activité de la CALEOL a particulièrement été soutenue avec une légère hausse des dossiers examinés (+1,38%) alors même que la fréquence de ses séances en 2024 a été moindre.

504 logements ont été attribués en 2024 contre 525 en 2023 (-4%).

La CALEOL s'est prononcée de la manière suivante :

- **724** dossiers ont obtenu un accord sur les 504 logements attribués :
 - Attribution en rang 1 : **504** dossiers (525 dossiers en 2023)
 - Attribution en rang 2 : **167** dossiers (146 dossiers en 2023)
 - Attributions en rang 3 : **47** dossiers (33 dossiers en 2023)
 - Attributions en rang 4 : **4** dossiers (1 dossier en 2023)
 - Attributions en rang 5 : **2** dossiers (0 dossier en 2023)
- **189** dossiers refusés par les membres de la CALEOL (161 refus en 2023) ;
- **700** dossiers ont été refusés par les demandeurs de logements (725 en 2023), dont 547 sont issus des demandeurs de mutation (606 en 2023).

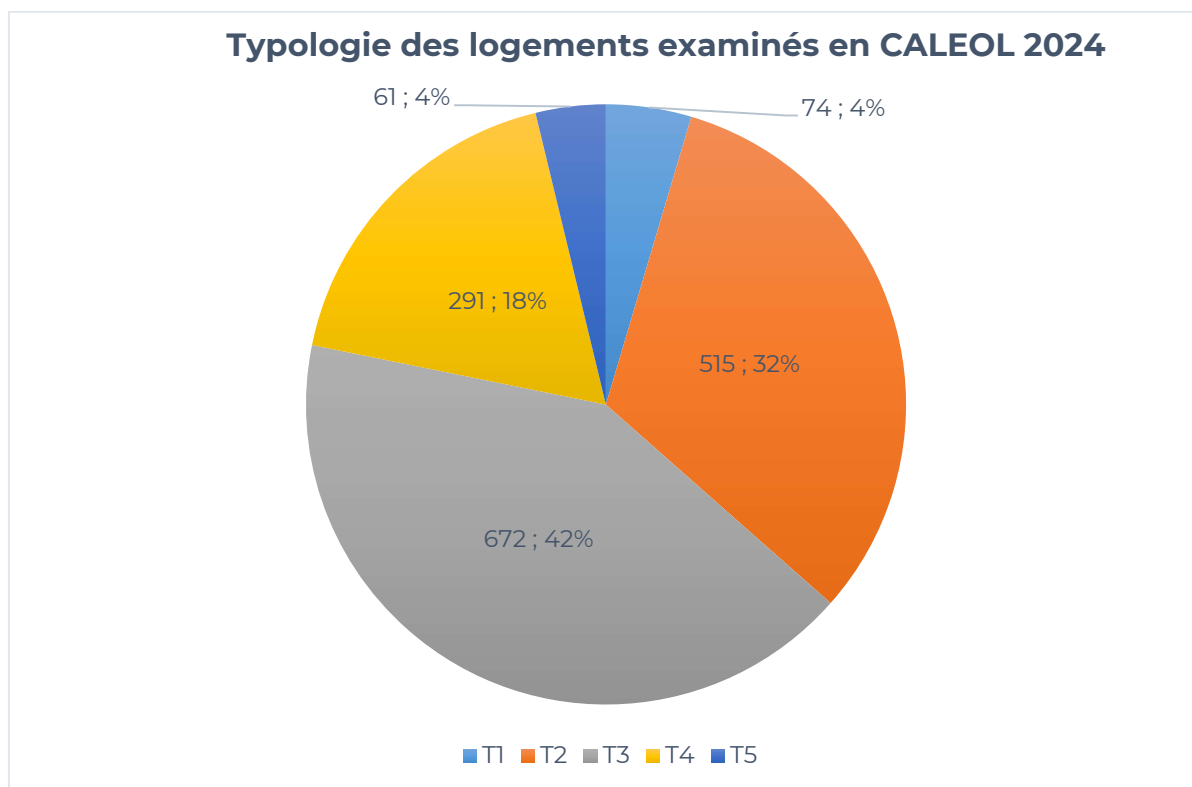


Au même titre que l'année 2023, nous pouvons constater que le nombre de refus demandeurs a été très important (43% de la totalité des dossiers examinés) et concernent principalement les demandeurs de mutation (78% de la totalité des refus demandeurs).

1. Répartition par typologie et réservataire des dossiers présentés à la CALEOL

Sur les 1 613 dossiers présentés et examinés lors des réunions de CALEOL :

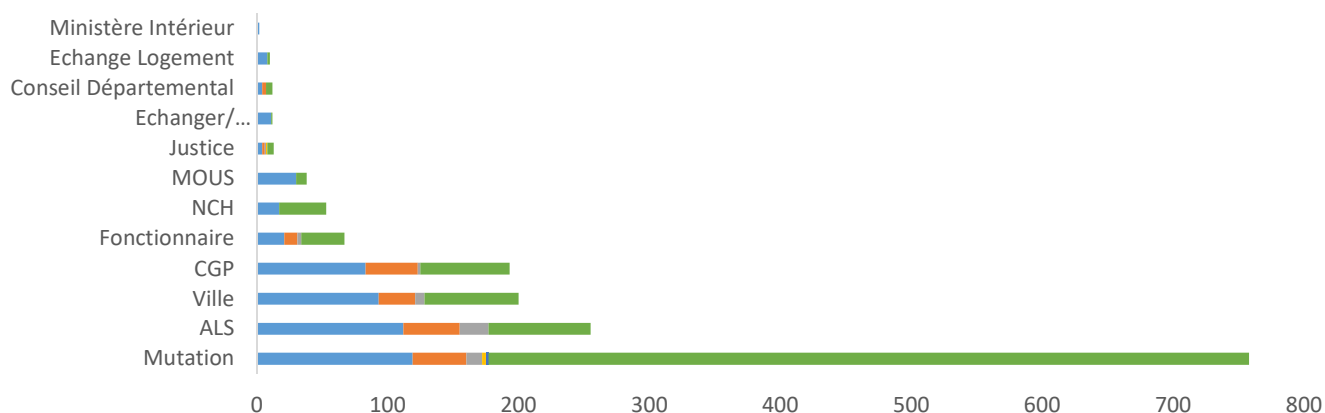
- **74** dossiers ont été présentés sur un **T1** ;
- **515** dossiers ont été présentés sur un **T2** ;
- **672** dossiers ont été présentés sur un **T3** ;
- **291** dossiers ont été présentés sur un **T4** ;
- **61** dossiers ont été présentés sur un **T5**.



Sur les 1 613 dossiers présentés et examinés lors des réunions de la CALEOL :

- **758** dossiers ont été examinés dans le cadre de la **MUTATION** ;
- **255** dossiers ont été examinés dans le cadre du contingent **ACTION LOGEMENT SERVICES** ;
- **200** dossiers ont été examinés dans le cadre du contingent **VILLE** ;
- **193** dossiers ont été examinés dans le cadre du contingent **PREFECTURE / CGP** ;
- **67** dossiers ont été examinés dans le cadre du contingent **FONCTIONNAIRE** ;
- **53** dossiers ont été examinés dans le cadre d'un logement **ILN / ILM / PLI / Transfert de bail (accès direct NCH)** ;
- **38** dossiers ont été examinés dans le cadre de la **MOUS** ;
- **13** dossiers ont été examinés dans le cadre du contingent **MINISTERE DE LA JUSTICE** ;
- **12** dossiers ont été examinés dans le cadre de la plateforme **ECHANGER / HABITER** ;
- **12** dossiers ont été examinés dans le cadre du contingent **CONSEIL DEPARTEMENTAL** ;
- **10** dossiers ont été examinés dans le cadre d'un **ECHANGE DE LOGEMENT** ;
- **2** dossiers ont été examinés dans le cadre du contingent **MINISTERE DE L'INTERIEUR**.

Décisions CALEOL des dossiers examinés par réservataire en 2024

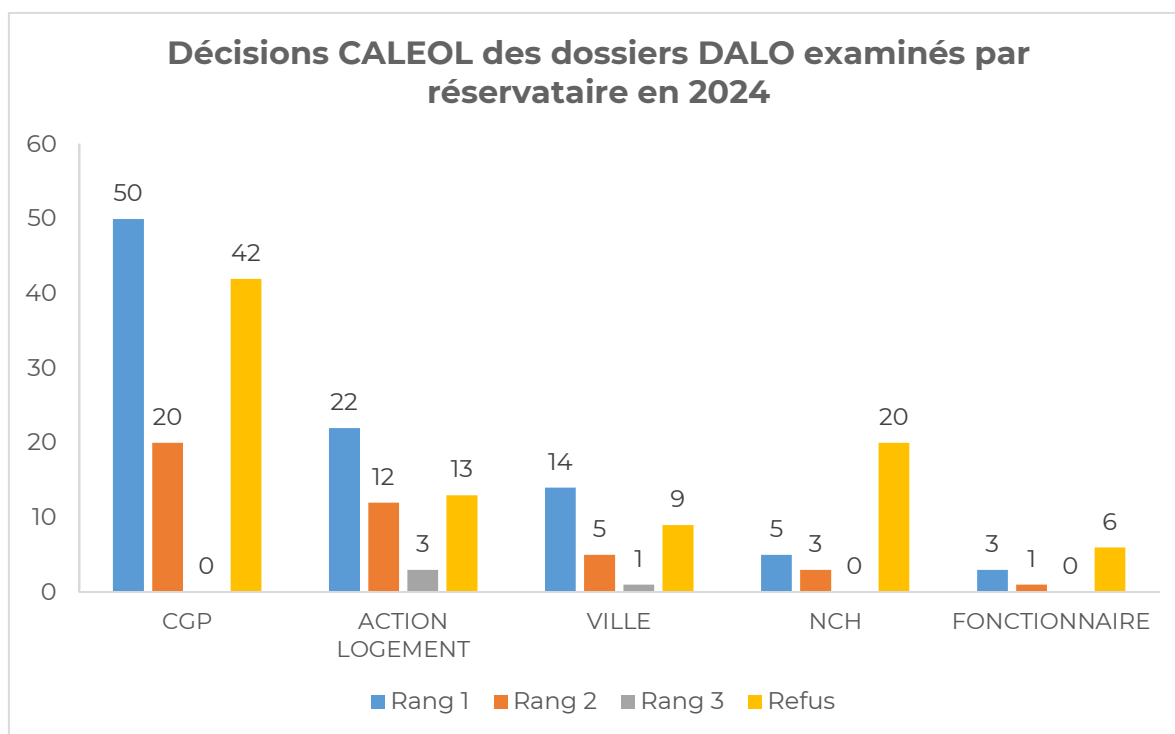


	Mutation	ALS	Ville	CGP	Fonctionnaire	NCH	MOUS	Justice	Echanger / Habiter	Conseil Départemental	Echange Logement	Ministère Intérieur
■ Accord 1	119	112	93	83	21	17	30	4	11	4	8	2
■ Accord 2	41	43	28	40	10			2		3		
■ Accord 3	12	22	7	2	3			1				
■ Accord 4	3	0						1				
■ Accord 5	2	0										
■ Refus	581	78	72	68	33	36	8	5	1	5	2	

■ Accord 1 ■ Accord 2 ■ Accord 3 ■ Accord 4 ■ Accord 5 ■ Refus

2. Dossiers droit au logement opposable (DALO)

Sur l'ensemble des 1 613 dossiers examinés en CALEOL en 2024, **229** dossiers relèvent du **DALO** contre 174 en 2023 (+32%). Le contingent Préfecture a soumis le plus grand nombre de dossiers DALO, soit 112, suivi par Action logement avec 50 dossiers, puis par la Ville avec 29 dossiers. Par ailleurs, NCH a présenté 28 dossiers et le contingent Fonctionnaire en a soumis 10.



La CALEOL 2024 s'est prononcée de la manière suivante :

- **94** dossiers ont obtenu une attribution en **rang 1 (41%)** ;
- **41** dossiers ont obtenu une attribution en **rang 2 (18%)** ;
- **4** dossiers ont obtenu une attribution en **rang 3 (2%)** ;
- **90** dossiers ont obtenu un **refus (39%)**.

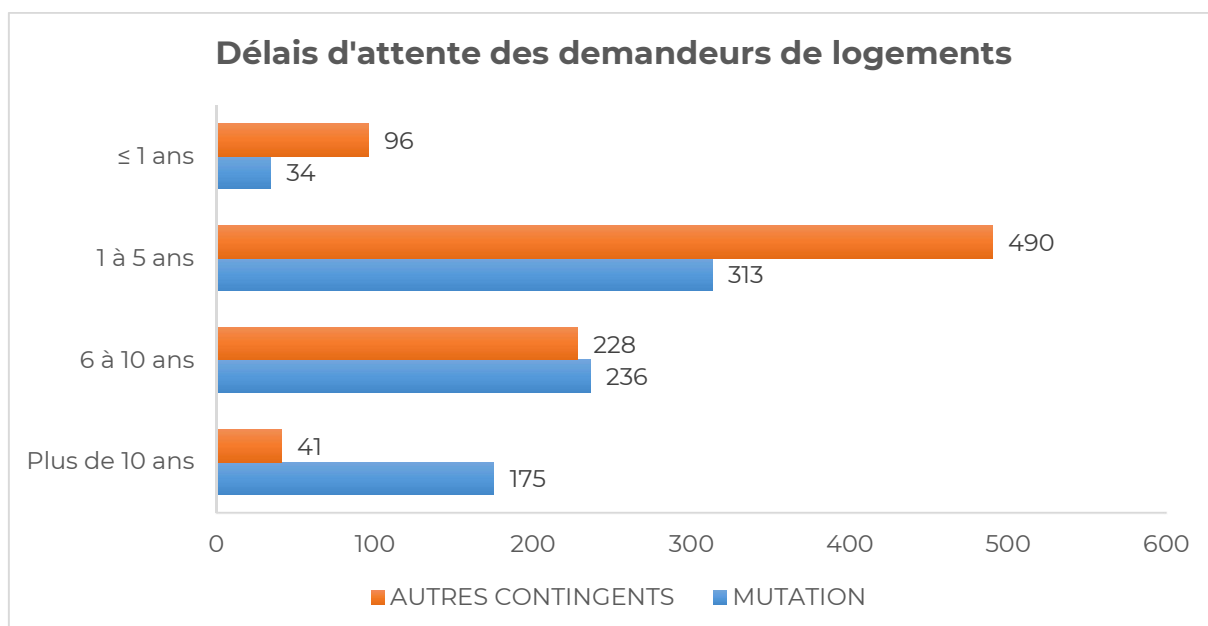
Les dossiers examinés en CALEOL dans le cadre du contingent CGP concernent à :

- 58% des DALO (112 sur les 193) ;
- 42% (81 sur 193) les autres personnes prioritaires au titre de l'article L.441-1 du code de l'habitation et de la construction (CCH), à savoir les ménages labellisés SYPLO.

3. Délais d'attente des demandeurs de logements examinés en CALEOL

Sur les 1 613 dossiers examinés en CALEOL :

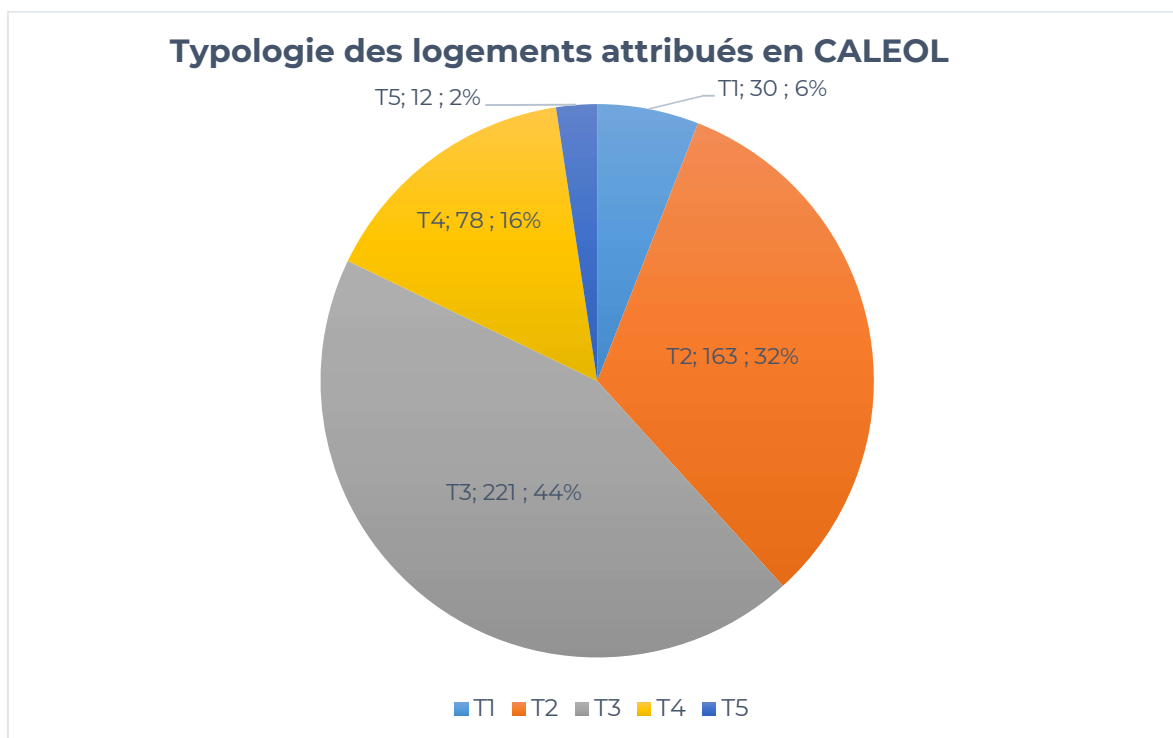
- **216** dossiers présentent une **ancienneté dépassant les dix ans** depuis leur demande, soit 13% des dossiers examinés en CALEOL avec une part importante concernant les demandeurs de mutation (81%) ;
- **464** dossiers ont une **ancienneté comprise entre six et dix ans**, soit 29% des dossiers étudiés en CALEOL avec une répartition équilibrée entre les premiers demandeurs (228 dossiers) et les demandeurs de mutation (236 dossiers) ;
- **933** dossiers ont une **ancienneté de cinq ans ou moins** représentant 58% des dossiers examinés par la CALEOL, dont 130 dossiers de moins d'un an d'ancienneté.



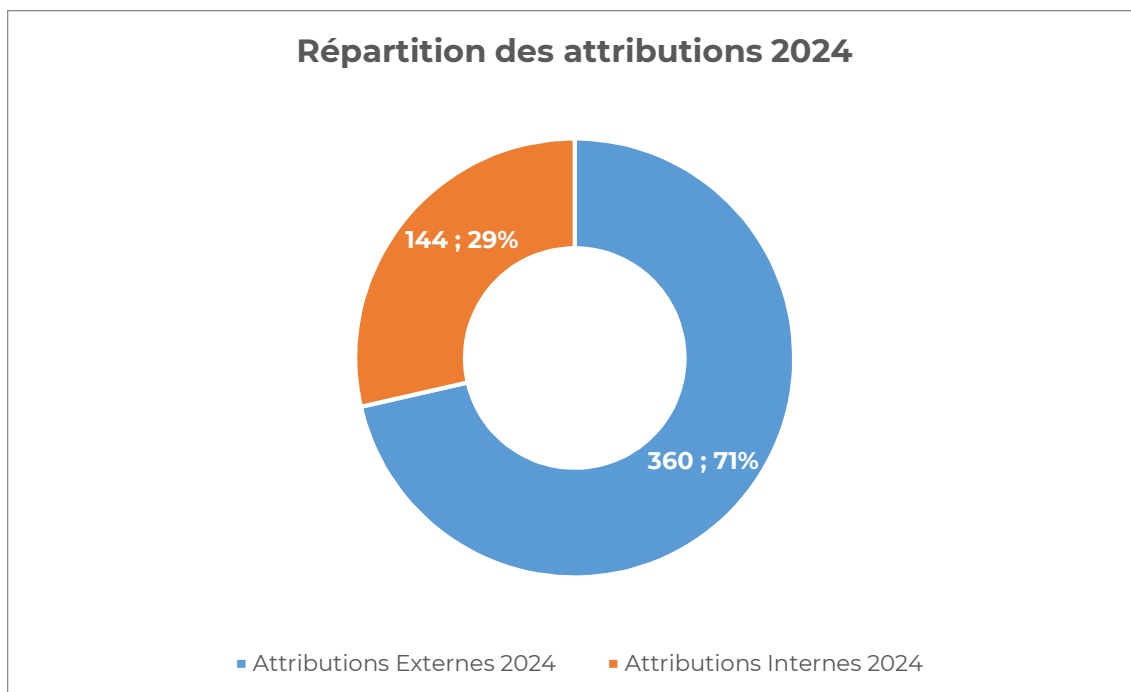
II. ANALYSE DES ATTRIBUTIONS

Au 31 décembre 2024, la CALEOL de Nanterre Coop Habitat a attribué **504** logements.

- **30** dossiers ont été attribués sur un **T1** ;
- **163** dossiers ont été attribués sur un **T2** ;
- **221** dossiers ont été attribués sur un **T3** ;
- **78** dossiers ont été attribués sur un **T4** ;
- **12** dossiers ont été attribués sur un **T5**.



Parmi les 504 attributions en 2024, 360 se sont faites au profit de premiers demandeurs (soit 71%) et 144 dans le cadre d'un changement de logement au sein du parc de Nanterre Coop Habitat (soit 29%). Sur les 94 attributions concernant des ménages DALO, 89 concernent des premiers demandeurs et 5 des demandeurs déjà logés au sein du parc de NCH.



1. Répartition des attributions par réservataire selon la typologie

Sur les 504 attributions réalisées au cours de l'année 2024 :

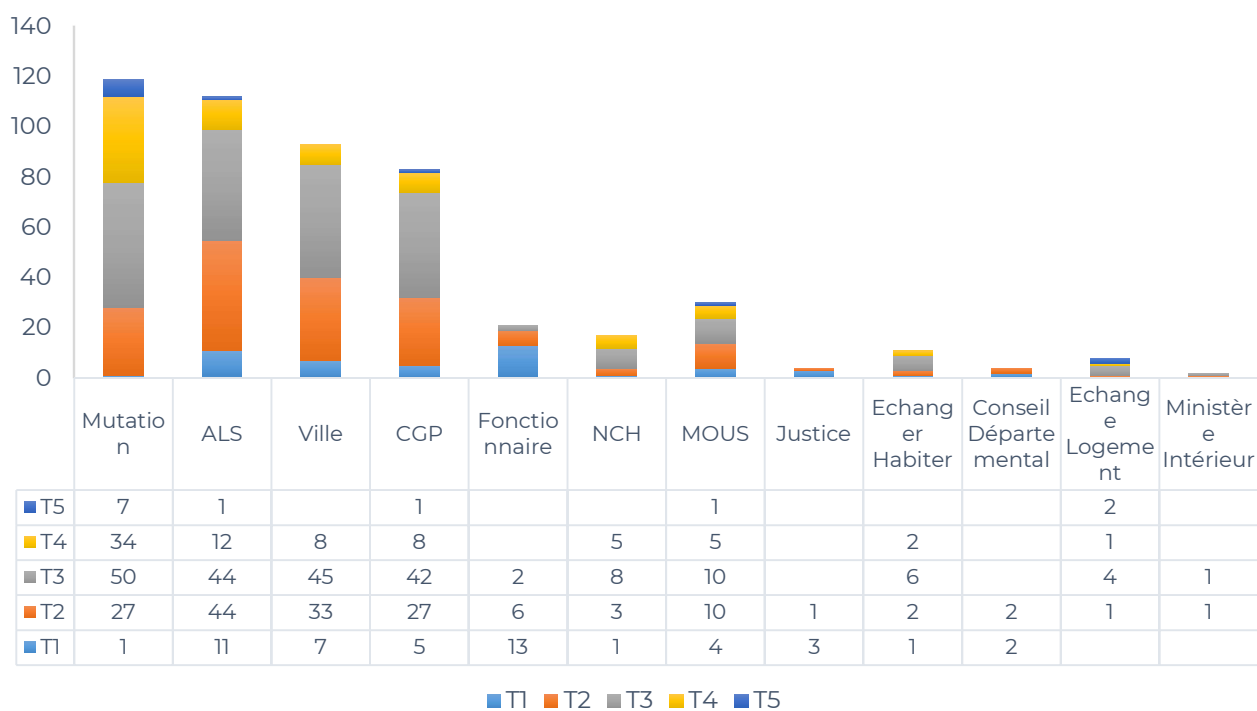
360 attributions se sont faites au profit des **premiers demandeurs** et sont réparties de la façon suivante :

- **111** dossiers ont obtenu une attribution dans le cadre du contingent **ACTION LOGEMENT** ;
- **91** dossiers ont obtenu une attribution dans le cadre du contingent **VILLE** ;
- **83** dossiers ont obtenu une attribution dans le cadre du contingent **PREFECTURE/ CGP** ;
- **21** dossiers ont obtenu une attribution dans le cadre du contingent **FONCTIONNAIRE** ;
- **20** dossiers ont obtenu une attribution dans le cadre de la **MOUS** ;
- **16** dossiers ont obtenu une attribution sur un logement **ILN/ ILM/ PLI (accès direct NCH)** ;
- **9** dossiers ont obtenu une attribution dans le cadre de la plateforme **ECHANGER/HABITER** ;
- **4** dossiers ont obtenu une attribution dans le cadre du contingent **CONSEIL DEPARTEMENTAL** ;
- **3** dossiers ont obtenu une attribution dans le cadre du contingent **MINISTERE DE LA JUSTICE** ;
- **2** dossiers ont obtenu une attribution dans le cadre du contingent **MINISTERE DE L'INTERIEUR**.

144 attributions concernant **des changements de logement au sein du parc de Nanterre Coop Habitat** (déjà locataires NCH) et sont ventilées de la façon suivante :

- **119** dossiers ont obtenu une attribution dans le cadre de la **MUTATION** ;
- **10** dossiers ont obtenu une attribution dans le cadre de la **MOUS** ;
- **8** dossiers ont obtenu une attribution dans le cadre d'un **ECHANGE DE LOGEMENT** (échange règlementaire ou « voulu ») ;
- **2** dossiers ont obtenu une attribution dans le cadre de la plateforme **ECHANGER/HABITER** ;
- **2** dossiers ont obtenu une attribution dans le cadre du contingent **VILLE** ;
- **1** dossier a obtenu une attribution dans le cadre du contingent **ACTION LOGEMENT** ;
- **1** dossier a obtenu une attribution dans le cadre d'un **TRANSFERT DE BAIL** ;
- **1** dossier a obtenu une attribution dans le cadre du contingent **MINISTERE DE LA JUSTICE**.

Répartition des attributions 2024 par réservataire selon la typologie



Sur l'ensemble des attributions :

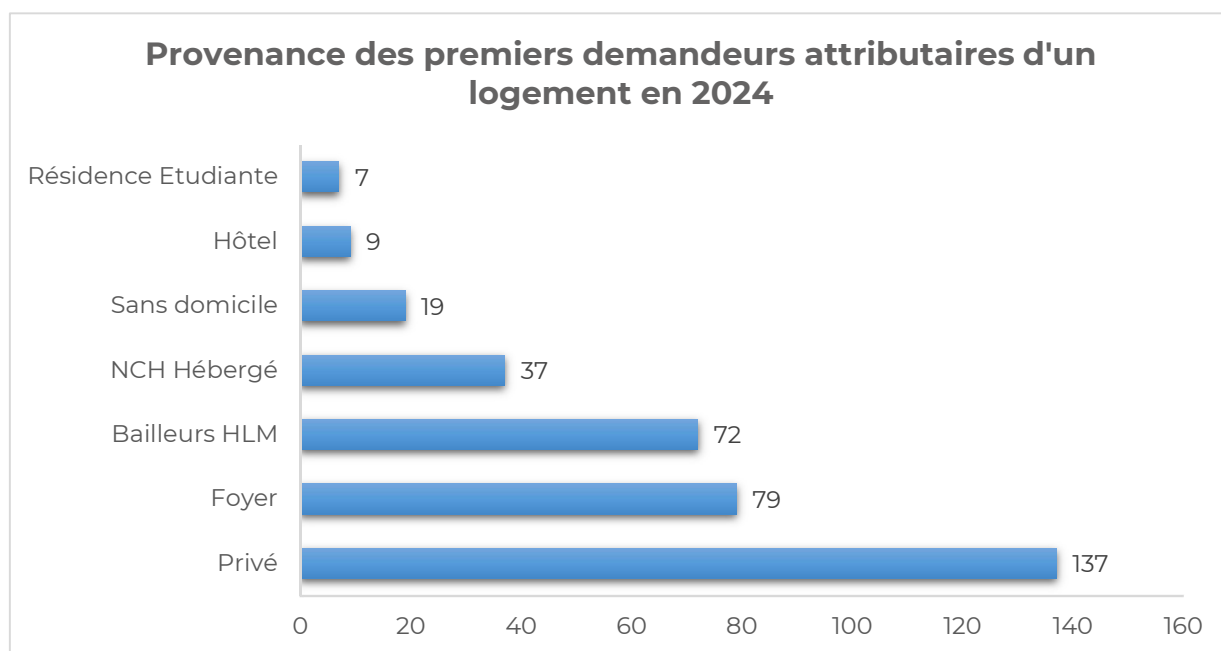
- 44% concernent des logements de type T3 ;
- 38% concernent des logements de type T1 et T2 ;
- 18% concernent des logements de type T4 et plus.

2. Provenance des premiers demandeurs attributaires d'un logement

Sur les 360 attributions réalisées au profit des premiers demandeurs, 59% habitent la commune de Nanterre et 23% y travaillent.

La provenance des 360 primo-demandeurs est la suivante :

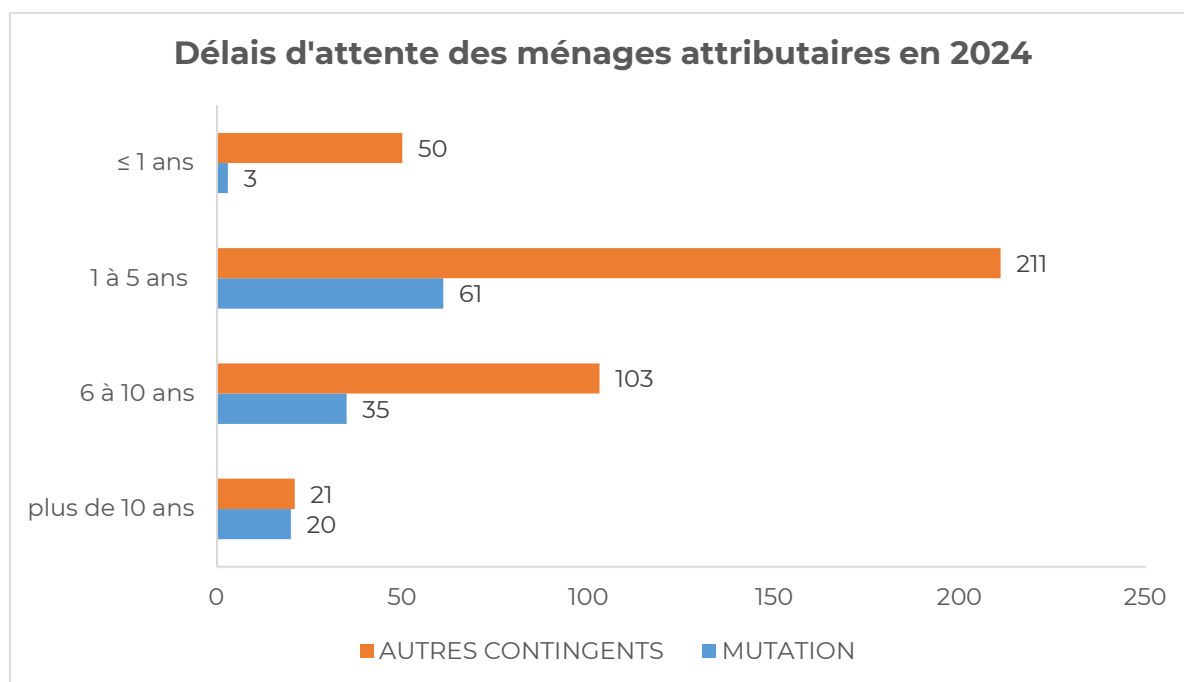
- **144** proviennent d'un **logement temporaire** (foyer, sans domicile, hôtel et hébergé) dont 97 résident sur Nanterre ;
- **137** résident dans le **logement privé** dont 73 habitent sur Nanterre ;
- **72** résident déjà dans un **logement social** dont 39 habitent Nanterre ;
- **7** proviennent de **résidences étudiantes** dont 2 habitent Nanterre.



3. Délais d'attente des ménages attributaires d'un logement social

Sur les 504 ménages attributaires d'un logement social en 2024 :

- **41** présentent une **ancienneté dépassant les dix ans** depuis leur demande, soit 8% des attributions avec une répartition équilibrée entre les premiers demandeurs et les demandeurs de mutation ;
- **138** ont une **ancienneté comprise entre six et dix ans**, soit 27% des attributions avec une part importante concernant les primo-demandeurs (75%) ;
- **325** présentent une **ancienneté de cinq ans ou moins** représentant 65% des attributions, dont 53 de moins d'un an d'ancienneté.

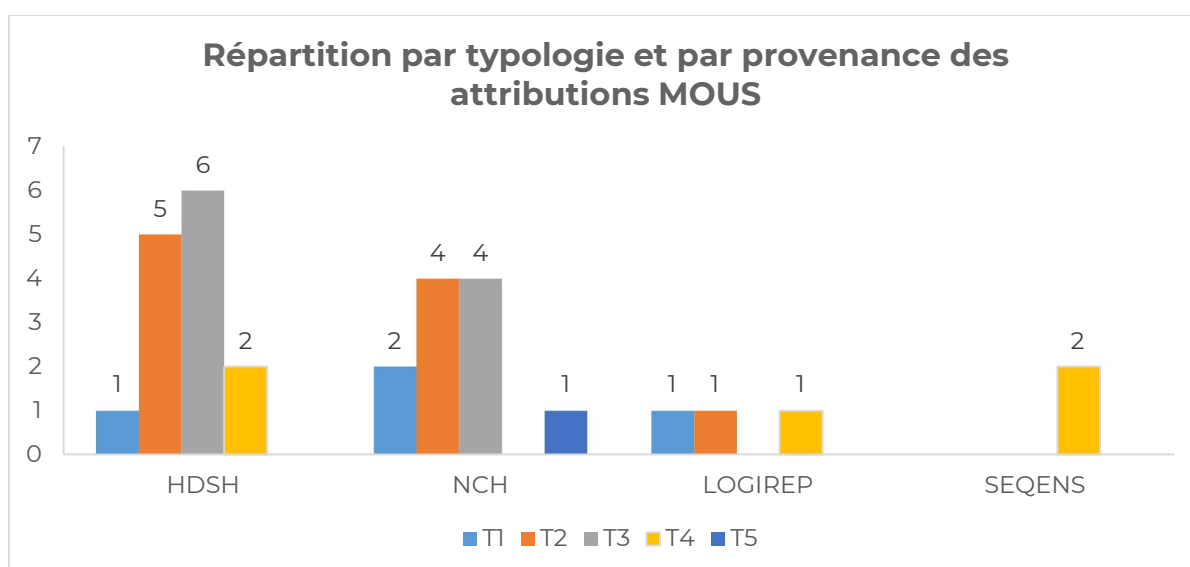


4. Attributions au titre du relogement ANRU

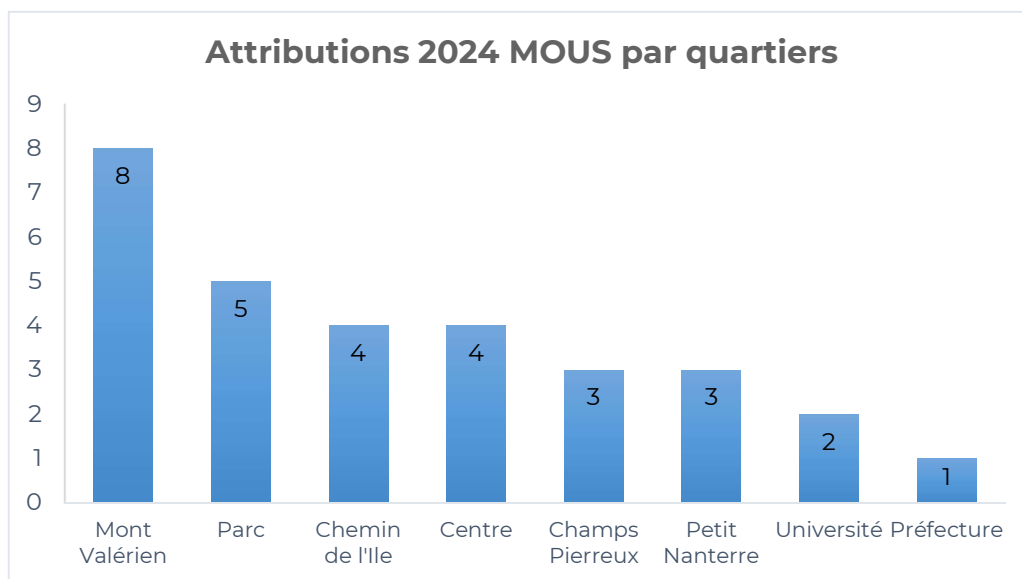
Dans le cadre d'opérations de relogement sur la Ville de Nanterre dans les quartiers Parc Sud et Chemin de l'Ile, une charte de relogement inter-bailleurs a été signée courant 2022. Les opérations de relogement sont mises en œuvre par une MOUS unique mutualisée afin de fluidifier et faciliter les opérations de relogement dans des délais contraints.

Pour l'année 2024, ce sont 38 ménages dont les dossiers ont été examinés en CALEOL. 30 ménages ont obtenu une attribution et 8 ont obtenu un refus CALEOL. En 2023, 50 dossiers avaient été examinés pour 42 attributions.

Les différents ménages proviennent des bailleurs Haut-de-Seine-Habitat (HDSH), Sequens, Logirep et Nanterre Coop Habitat.



Les relogements dans le cadre de la MOUS portent sur l'ensemble des quartiers, et notamment les quartiers du Mont Valérien, du Parc et du Chemin de l'Ile.



5. Les mutations

Depuis le 1^{er} janvier 2022, Nanterre Coop Habitat s'est doté d'un nouveau barème de cotation afin d'améliorer la transparence et l'équité de traitement en faveur des demandeurs de mutation. Cette nouvelle cotation a pour principaux objectifs de rééquilibrer la cotation en faveur des critères d'adéquation du logement à la situation des ménages, mieux prendre en compte les situations de perte d'autonomie et les urgences, continuer à répondre aux souhaits des parcours résidentiels par la mutation inter-quartiers, limiter les refus non justifiés en augmentant les pénalités.

Pour rappel, ce barème de cotation est composé d'un nombre de points attribués à partir des informations disponibles et mis à jour par le demandeur dans le système national d'enregistrement (SNE). Il est actualisé chaque année au 1^{er} octobre et donne à chaque demandeur son nombre de points ainsi que son classement par typologie demandé et par quartier souhaité.

Le choix du quartier est déterminant, il conditionne la proposition de logement faite au demandeur de mutation. Plus la demande est restrictive, plus les délais d'attente sont longs (surtout si elle porte sur les quartiers les plus demandés).

En 2024, le barème de cotation pour les demandeurs de mutation joue pleinement son rôle.

Nanterre Coop Habitat a réalisé **119 attributions en faveur des demandeurs de mutation** (88 attributions en 2023) :

- 61 mutations, soit 52%, ont été réalisées vers des logements plus grands contre 62% l'année dernière ;
- 36 mutations, soit 30%, ont été effectuées vers des logements plus petits contre 20% l'année dernière ;
- 22 mutations, soit 18%, ont été réalisées vers des logements de type similaire contre 18% l'année dernière.

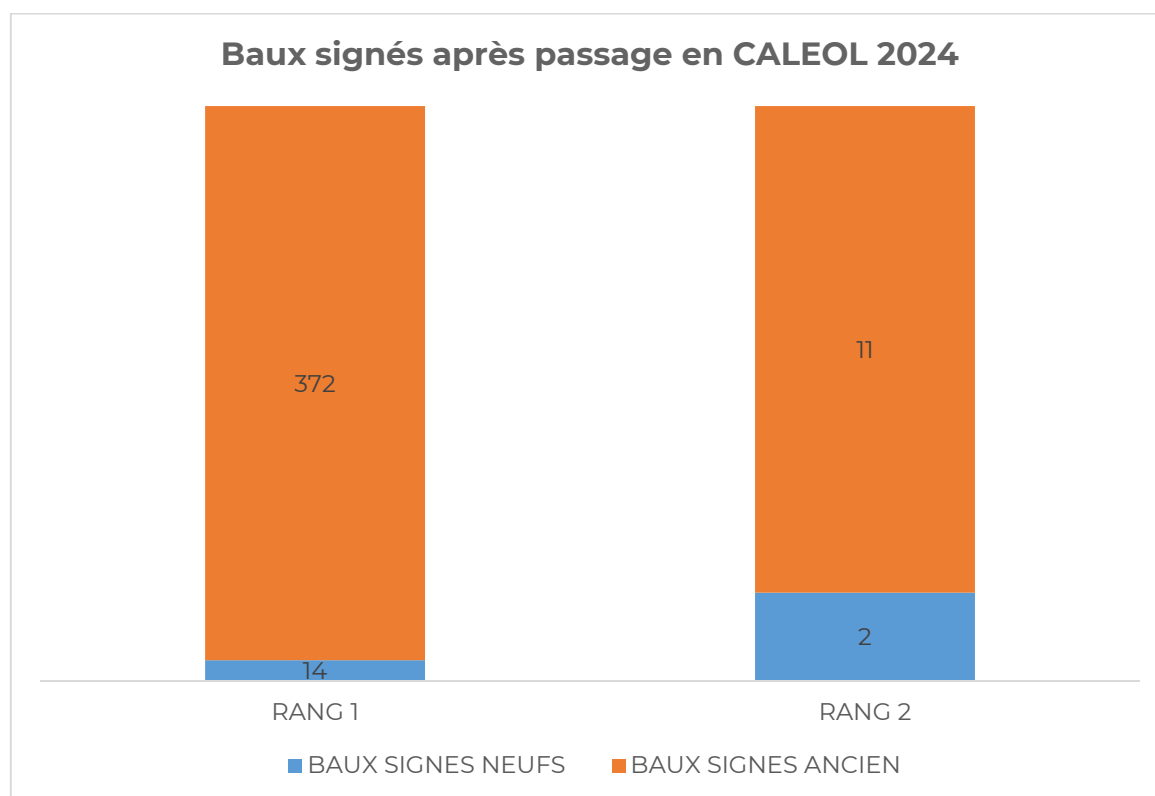
Cotation des dossiers de mutation attribués en CALEOL sur l'année 2024 par quartier et par typologie :

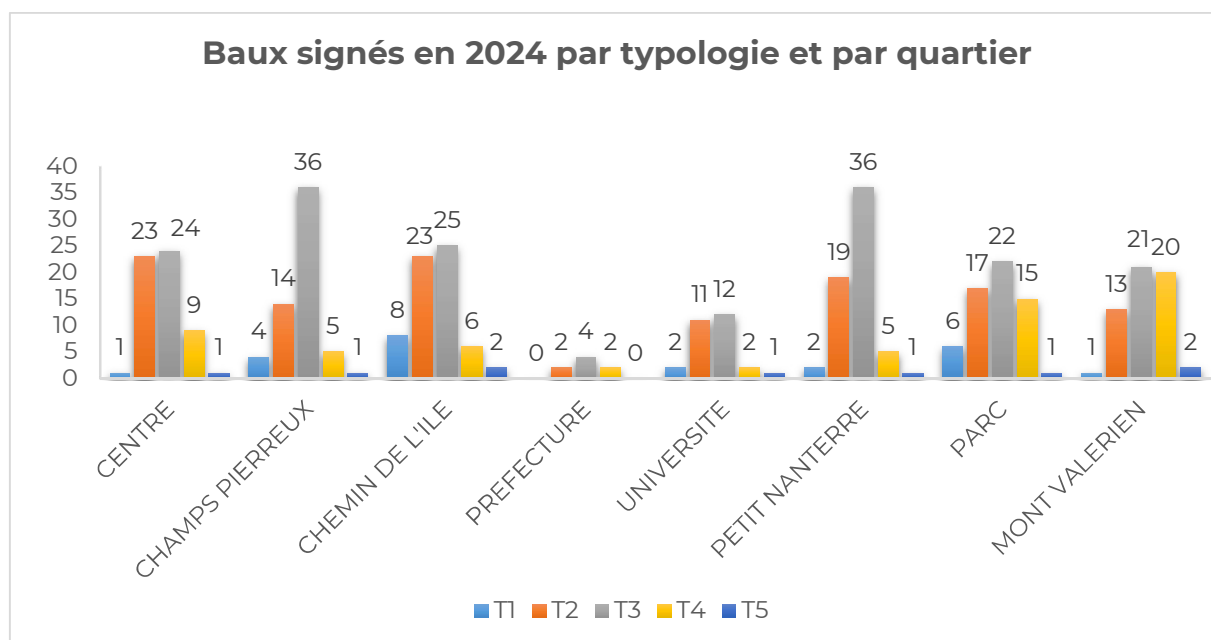
Typologie Quartier	T1	T2	T3	T4	T5
Centre		102 à 274 pts	100 à 204 pts	110 à 310 pts	120 pts
Champs Pierreux		6 à 208 pts	4 à 204 pts	258 à 266 pts	
Chemin de l'Ile	42 pts	10 pts	68 à 124 pts	112 à 196 pts	
Mont Valérien		62 à 300 pts	104 à 310 pts	92 à 436 pts	298 à 364 pts
Parc		24 à 114 pts	84 à 200 pts	90 à 300 pts	88 à 90 pts
Préfecture		300 pts	102 à 304 pts	312 à 386 pts	
Petit Nanterre		14 à 98 pts	10 à 124 pts	86 pts	308 pts
Université		2 pts	72 à 326 pts	260 pts	100 pts

6. Baux signés après passage en CALEOL 2024

Au 31 décembre 2024, ce sont **399 baux** qui ont été **signés après passage CALEOL 2024** contre 469 en 2023. Les baux signés concernent à 97% des décisions en accords rang 1 et 3% des accords rang 2. Par ailleurs, ce sont **80 baux** qui ont **été signés** avec des **ménages DALO** (soit 20%) et **25** avec des **ménages prioritaires hors DALO** (soit 6%).

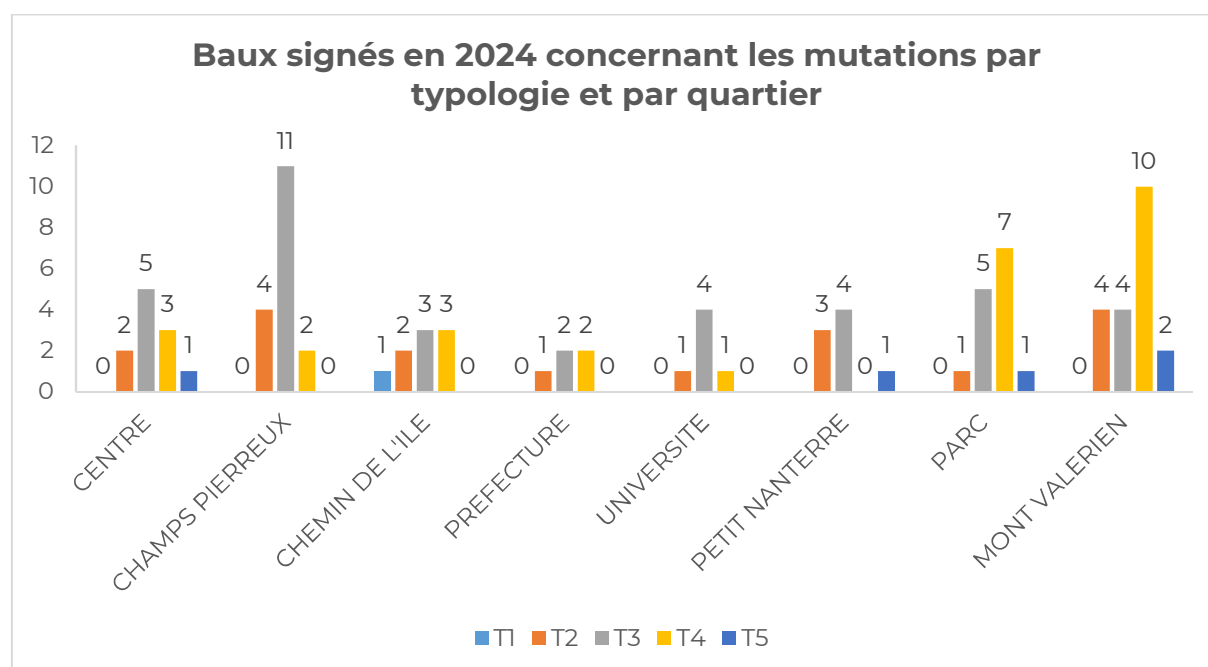
Pour information, en janvier 2025, 23 baux ont été signés et concernaient un passage CALEOL 2024, ce qui porte le nombre de baux signés après passage CALEOL 2024 à 422 au 31 janvier 2025.





En 2024, **90 baux** ont été **signés dans le cadre d'une mutation**, soit 23% des baux signés, en légère hausse par rapport à 2023 (19% des baux signés en N-1 concernaient des mutations).

- **11** signatures de baux sur le secteur du **Centre** ;
- **17** signatures de baux sur le secteur du **Champs Pierreux** ;
- **9** signatures de baux sur le secteur du **Chemin de l'Île** ;
- **20** signatures de baux sur le secteur du **Mont Valérien** ;
- **14** signatures de baux sur le secteur du **Parc** ;
- **8** signatures de baux sur le secteur du **Petit Nanterre** ;
- **5** signatures de baux sur le secteur **Préfecture** ;
- **6** signatures de baux sur le secteur **Université**.



III. ANALYSE DES REFUS

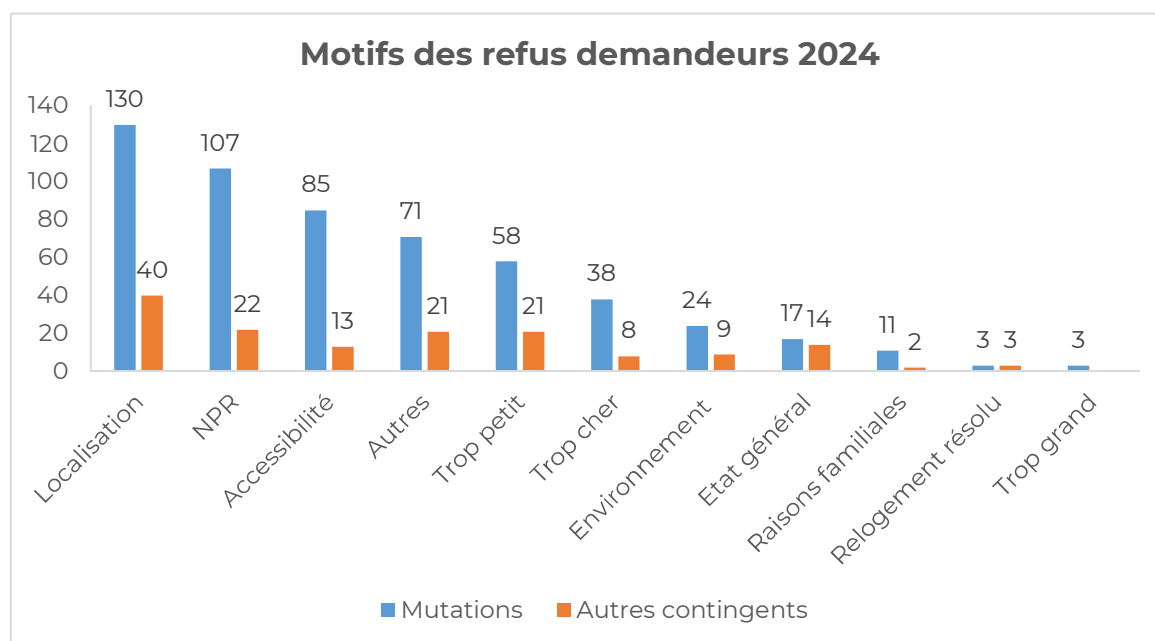
En 2024, sur les 1 613 dossiers examinés en CALEOL il y a eu **889 refus** contre 886 en 2023.

Les refus à l'initiative de la CALEOL s'élèvent à **189** représentant 21% des refus et sont principalement dus aux motifs suivants :

- une inadéquation des ressources du ménage avec le loyer et les charges du logement à attribuer. Les refus pour taux d'effort s'élèvent à 83 dossiers, soit 44% ;
- une incomplétude des dossiers candidats, ce motif représente 34% des refus à l'initiative de la CALEOL (64 dossiers) ;
- un dépassement des plafonds de ressources règlementaires. Les refus pour taux plafond représentent 6%.

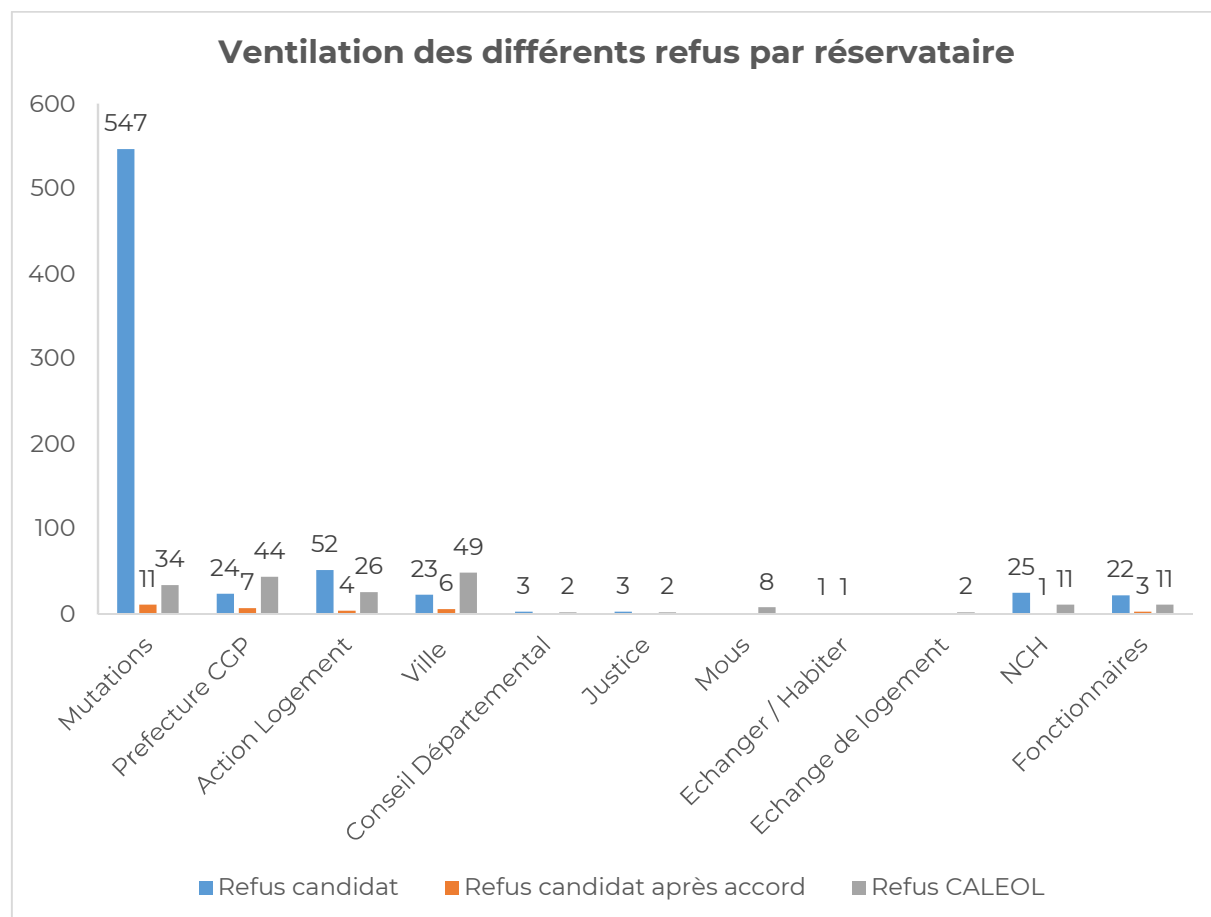
Les 16% restants de refus à l'initiative de la CALEOL, relèvent de raisons diverses comme l'incohérence des documents fournis par les candidats, l'inadaptation du logement aux besoins des ménages, des ménages déjà relogés.

Les refus demandeurs s'élèvent à **700** représentant 79% des refus avec comme principales raisons : la localisation (24%), les non-réponses (18%) ou encore l'accessibilité (14%).

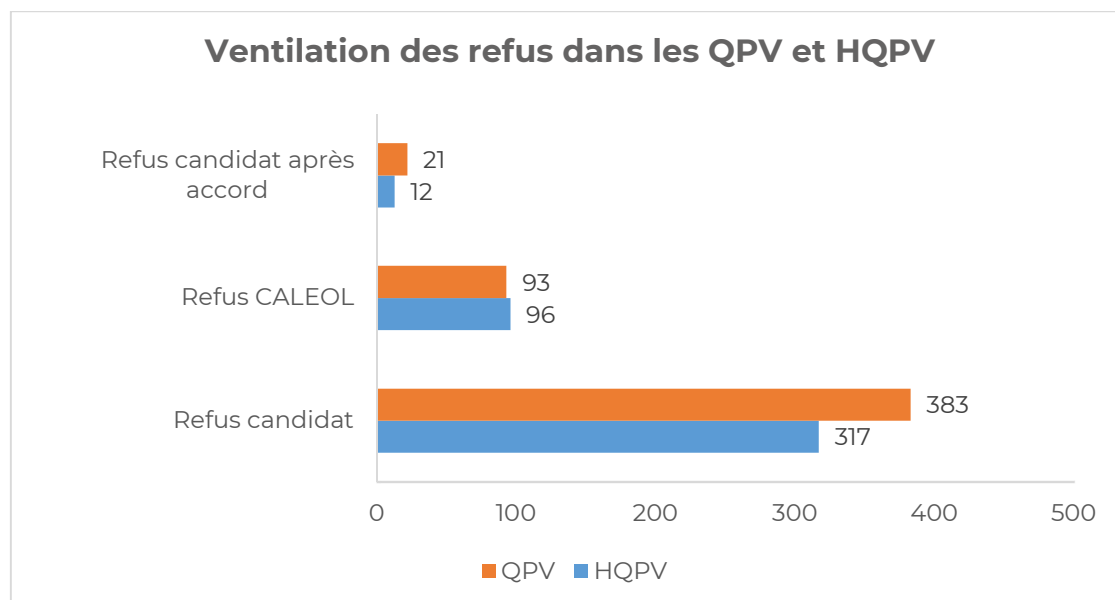


Au même titre que l'année 2023, nous pouvons constater que le nombre de refus demandeurs a été très important (43% de la totalité des dossiers examinés) et concernent principalement les demandeurs de mutation (78% de la totalité des refus demandeurs).

Par ailleurs, à titre informatif 33 candidats ont refusé le logement après avoir obtenu un accord CALEOL.

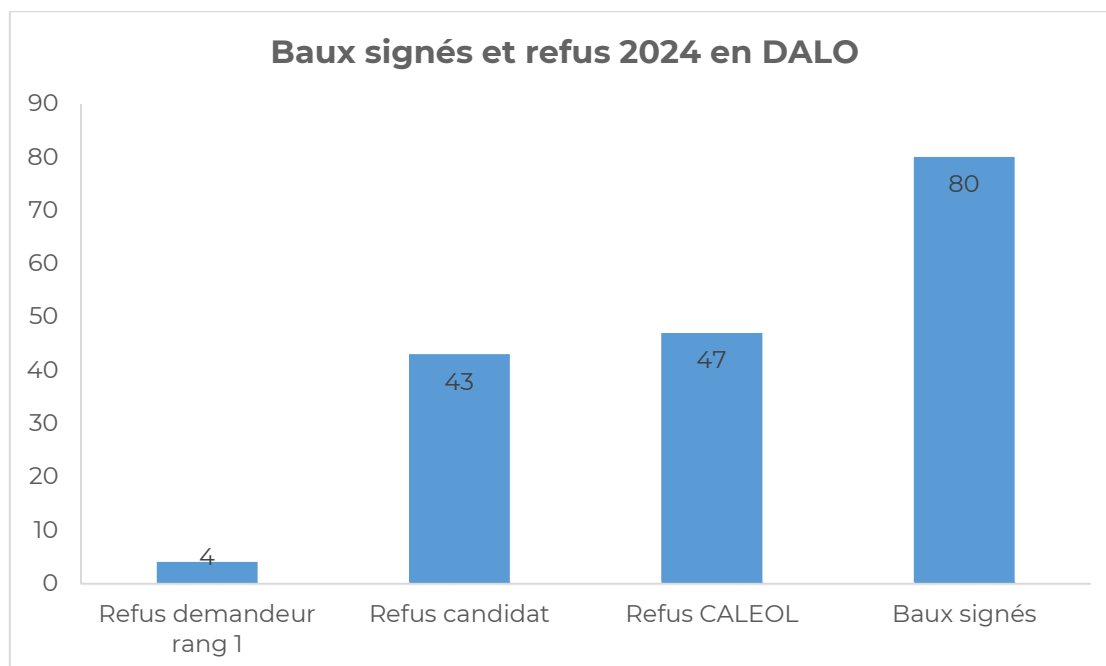


Nous constatons que la ventilation des refus demandeurs concernant des logements situés en QPV et HQPV est plutôt cohérente à savoir 55% des refus en QPV et 45% des refus en HQPV, en adéquation d'une part avec le parc de Nanterre Coop Habitat situé à 54% en QPV et d'autre part au nombre de dossiers examinés en CALEOL sur un logement situé en QPV (53%).



En 2024, 229 dossiers DALO ont été examinés, 90 ont obtenu un refus dont 43 étaient des refus demandeurs et 47 étaient des refus à l'initiative de la CALEOL.

A titre informatif, 4 candidats ont refusé le logement après avoir obtenu un accord CALEOL.



IV. EXAMEN ET SUIVI DU VOLET « EOL » DE LA LOI ELAN

L'article 109 de la loi ELAN (modifiant les articles L441-2 et créant l'article L442-5-2 du CCH) prévoit que pour les logements situés dans des zones caractérisées par un déséquilibre important de l'offre et de la demande, le bailleur examine tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation des logements concernant les situations suivantes :

- Sur-occupation ou sous-occupation du logement ;
- Logement quitté par l'occupant présentant un handicap lorsqu'il s'agit d'un logement adapté ;
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap ;
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement. Cette obligation s'impose dès le dépassement d'un euro.

Nanterre Coop Habitat a fait le choix de s'engager dans la démarche d'examen de ces situations de la façon suivante :

- Les situations concernant les logements adaptés qui ne seraient pas occupés par une personne présentant un handicap.

Nanterre Coop Habitat compte 64 logements PMR. 38 situations nécessitaient une confirmation de l'occupation au titre du handicap. Ces locataires ont donc tous été contactés par courrier afin de faire le point sur la situation et vérifier leur statut d'occupation. Pour rappel, trois types de courriers différents ont été transmis à savoir :

- Un courrier pour les ménages dont nous n'avions pas connaissance d'une situation de handicap et leur demandant de prendre contact avec la gestionnaire du parcours locatif (30 courriers) ;
- Un courrier pour les ménages dont nous avons connaissance d'une situation de handicap et pour demander la mise à jour des justificatifs des situations de handicap connues (5 courriers) ;
- Un courrier pour les ménages demandeurs de mutation afin de faire un point sur leur souhait de relogement (3 courriers).

A ce titre :

- 5 locataires ont justifié de leur situation d'occupation d'un logement PMR ;
- 7 familles ont été reçues et une demande de logement a été effectuée sur le SNE pour ceux qui n'en avaient pas.

En 2024, plusieurs propositions de logement ont été réalisées : trois ménages ont refusé deux propositions et un ménage en a refusé une.

A titre informatif, un ménage a libéré un logement PMR et a été relogé en 2025 (suite 3^{ème} proposition avec un passage CALEOL 2025).

En 2025, les rendez-vous avec les autres ménages devront se poursuivre.

- Les situations de sous-occupation sont traitées en premier lieu au travers des demandes de mutations internes.

En 2024, il y a eu 16 accords CALEOL concernant des ménages en situation de sous-occupation.

Le travail de refonte de la cotation mené en 2021 pour la gestion des attributions de logements dans le patrimoine de Nanterre Coop Habitat prévoit la prise en compte de ces dispositions. Ainsi, les ménages concernés bénéficient du maximum de points permettant de prioriser leur traitement par la CALEOL.

V. OBSERVATOIRE DU PEUPLEMENT

1. Attributions sur des logements situés en Quartier Prioritaire de la Ville (QPV)

En 2024 sur les 504 attributions réalisées, **273 dossiers** (contre 304 en 2023) ont obtenu une **attribution en quartier prioritaire de la ville (QPV)**, soit 54% des attributions 2024 contre 58% en 2023.

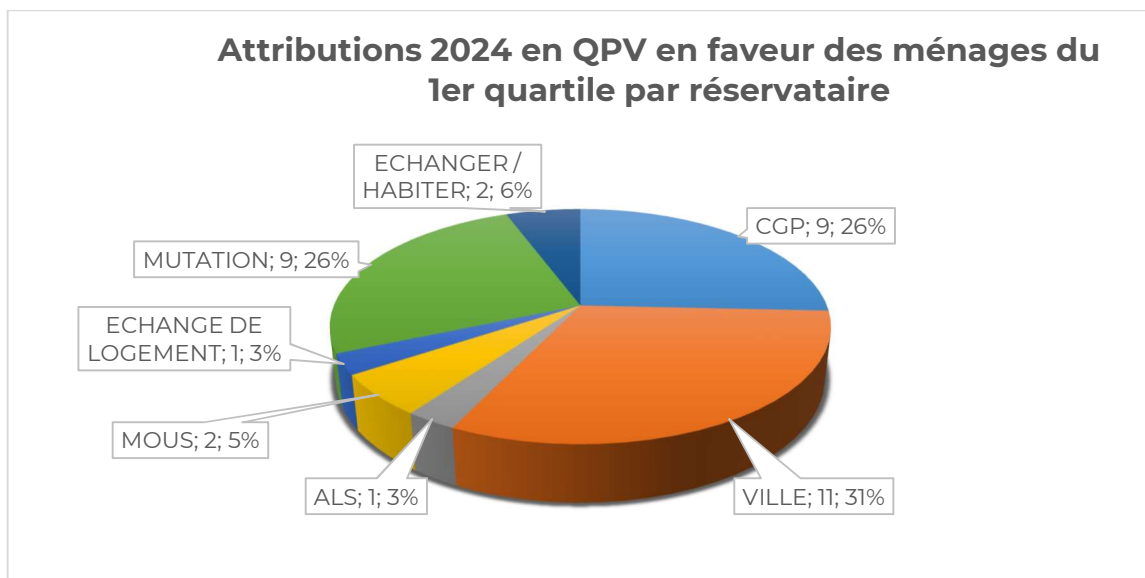
Contingent	Nombre de logements attribués	Nombre de logements attribués en QPV	Part logements attribués en QPV sur le nombre total des logements attribués
Mutation	119	53	10,52%
ALS	112	66	13,10%
Ville	93	54	10,71%
CGP	83	56	11,11%
Fonctionnaire	21	12	2,38%
NCH	17	7	1,39%
MOUS	30	12	2,38%
Justice	4	0	0%
Echanger / Habiter	11	7	1,39%
Conseil départemental	4	1	0,20%
Echange logement	8	5	0,99%
Ministère de l'intérieur	2	0	0%
Total	504	273	54,17%

2. Attributions aux ménages relevant du premier quartile

Sur les 1 613 dossiers étudiés en CALEOL en 2024, ce sont **355** dossiers qui relèvent du **1^{er} quartile**.

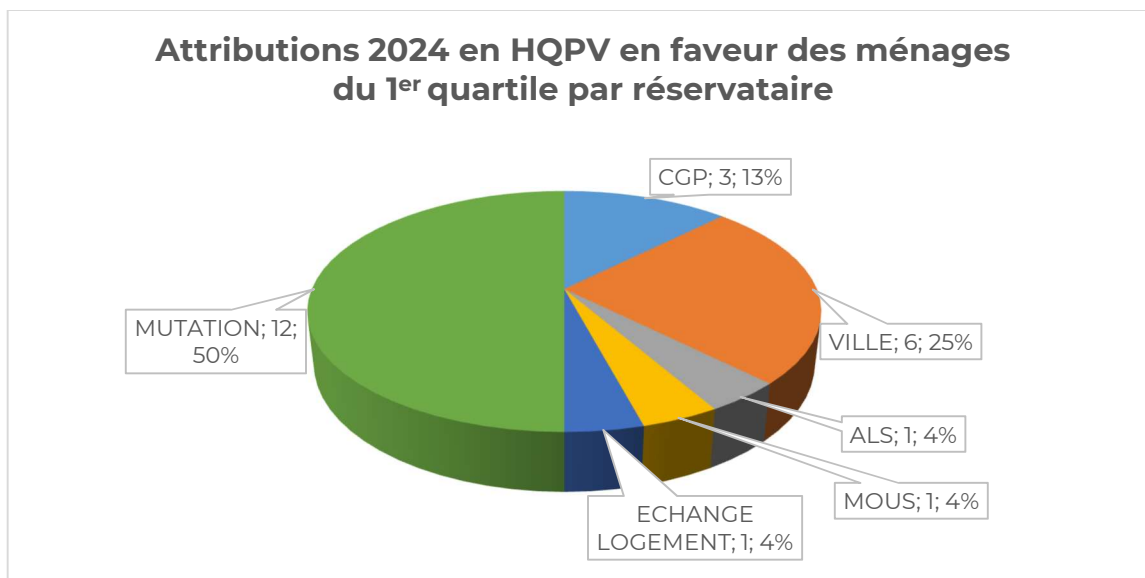
Parmi ces ménages, 59 ont obtenu une attribution : 35 sur un logement situé en QPV soit 59% et 24 sur un logement situé HQPV, soit 41%.

- a) Répartition des attributions en faveur des ménages du 1^{er} quartile par réservataire sur un logement situé en QPV



13% des attributions concernant des ménages du premier quartile sont réalisées dans des logements situés en QPV (35 sur les 273 logements attribués en QPV).

- b) Répartition des attributions en faveur des ménages du 1^{er} quartile par réservataire sur un logement situé HQPV



10% des attributions concernant des ménages du premier quartile sont réalisées dans des logements situés HQPV (24 sur les 231 logements attribués HQPV).

c) Zoom sur les attributions suivies de baux signés

La loi n°2017-86 du 17 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a notamment introduit, à compter de 2017, deux mesures codifiées à l'article L.441-1 du CCH et destinées à favoriser la mixité sociale et l'égalité d'accès au logement social, en obligeant les bailleurs sociaux à consacrer au moins :

- 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, qu'ils réalisent en dehors des QPV, aux demandeurs du 1^{er} quartile ainsi qu'aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées définie aux articles L. 741-1 et L. 741-2. du CCH ;
- 50% des attributions en QPV en faveur des ménages appartenant aux trois quartiles de ressources les plus élevées.

Hors QPV						QPV		
Total attributions suivies d'un bail signé	Ménages du 1 ^{er} quartile et ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain					Total attributions suivies d'un bail signé	Ménages au-dessus du 1 ^{er} quartile	
	Ménages du 1 ^{er} quartile	Ménages relogés	Total ménages (1 ^{er} quartile + relogés)	Part (en %) ménages du 1 ^{er} quartile	Part (en %) 1 ^{er} quartile + relogés		Ménages >1 ^{er} quartile	Part (%)
189	20	12	32	11%	17%	210	188	90%

A la lecture du tableau ci-dessus, il transparaît que le premier objectif n'est pas atteint. La part des attributions suivies d'un bail signé concernant les ménages du 1^{er} quartile et ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain en dehors des QPV atteint 17% en 2024.

Le second objectif est, quant à lui, atteint. La part des attributions suivies d'un bail signé en faveur des ménages appartenant aux trois quartiles de ressources les plus élevés dans les QPV atteint 90% en 2024.

VI. EVOLUTION DES ENTREES / DEPARTS ET EXAMEN DE LA VACANCE

1. Taux de rotation des logements

Le taux de rotation 2024 est de 3.56%, traduisant une situation qui se tend. Pour mémoire, il était de 3.82% en 2023, 4% en 2022 et de 5.17% en 2021.

2. Entrées et départs en QPV et HQPV

En 2024, il y a eu 442 entrées et 394 sorties de logements. A titre informatif, une partie des entrées 2024 concernent des attributions CALEOL 2023 (CALEOL de fin d'année, logements indisponibles pour travaux).

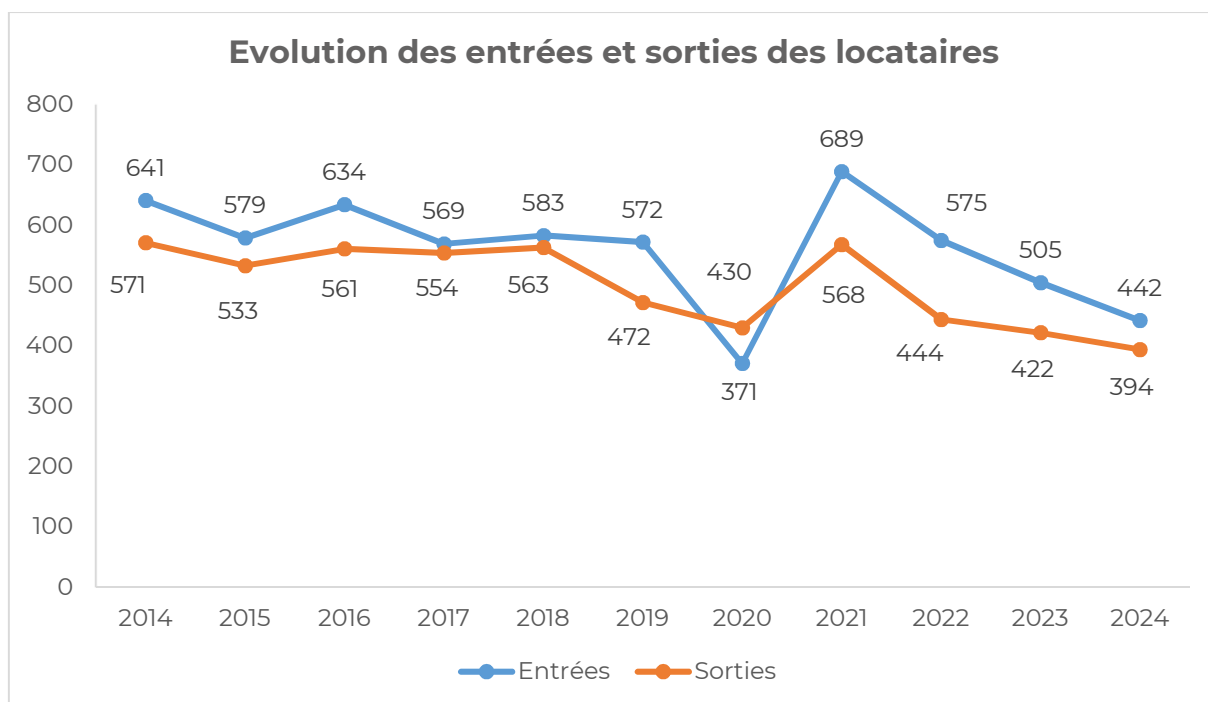
Les 442 entrées sont réparties ainsi :

- QPV : 230 entrées soit 52% des entrées
- HQPV : 212 entrées soit 48% des entrées

Les 394 sorties sont réparties ainsi :

- QPV : 211 sorties soit 54 % des sorties
- HQPV : 182 sorties soit 46% des sorties

3. Evolution des entrées et sorties sur 10 ans

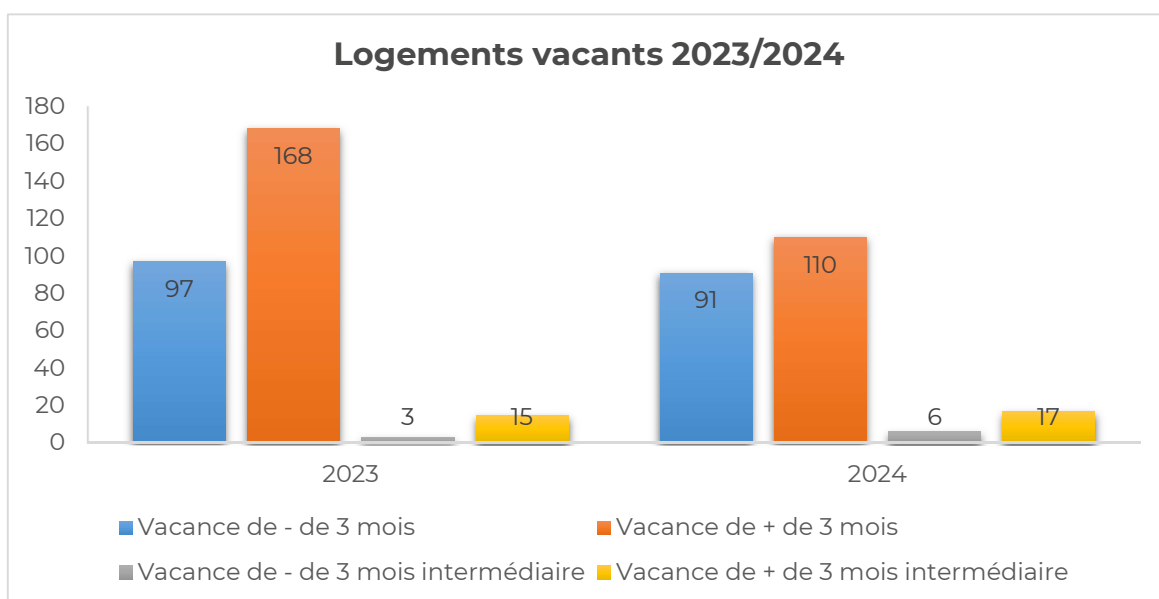


Depuis 2021, on constate une diminution des entrées et sorties, en cohérence avec une diminution de la rotation dans le parc. Effectivement, le taux de rotation ne cesse de diminuer depuis 2021.

4. Suivi de la vacance des logements

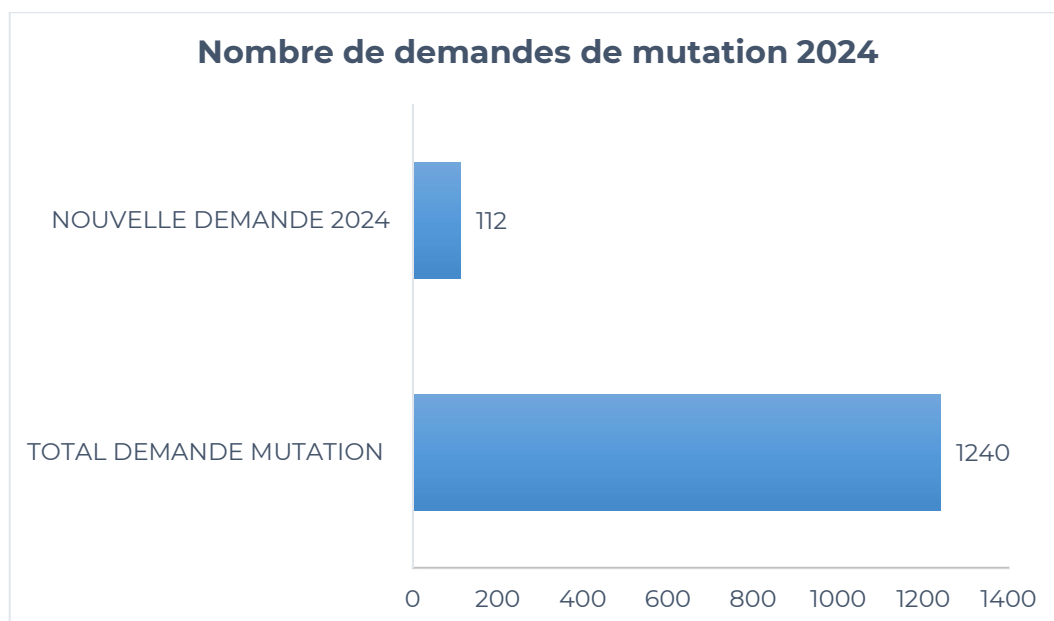
Au 31 décembre 2024, Nanterre Coop Habitat compte au total 224 logements vacants (hors 23 logements en attente de démolition).

La vacance supérieure à 3 mois des logements en 2024 s'élève à **1,15%**, soit 127 logements vacants dont 17 logements intermédiaires. Elle était de 1.64% en 2023.



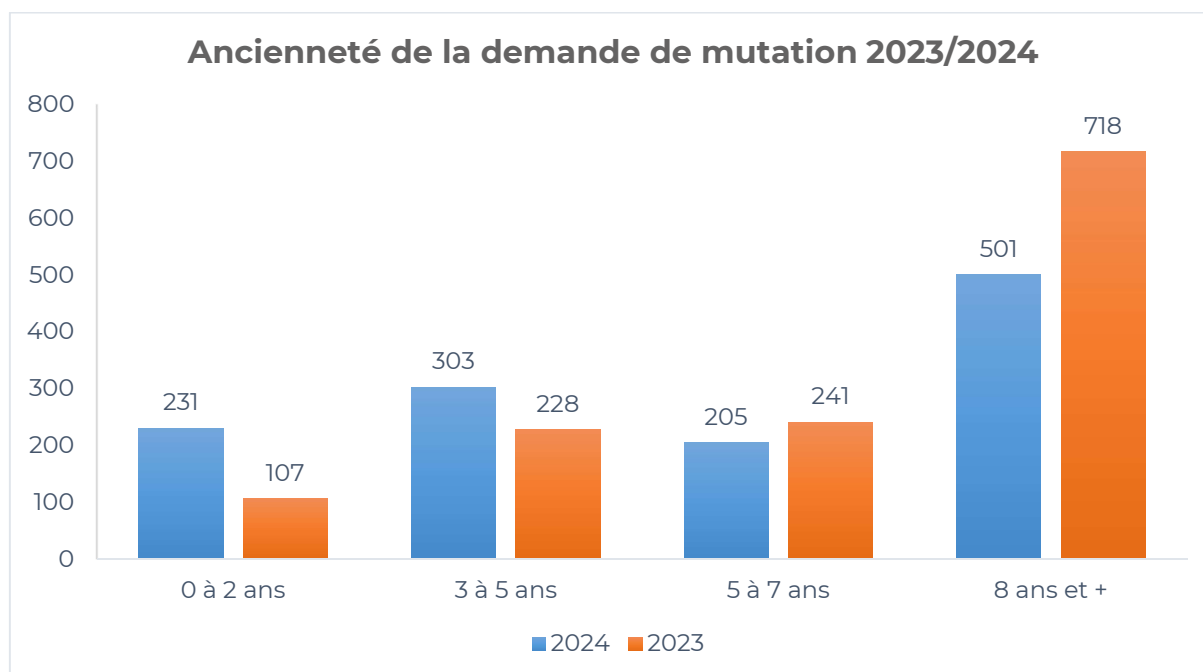
VII. ANALYSE DES DEMANDES DE MUTATION

1. Nombre de demandes de mutation en 2024



Nanterre Coop Habitat gère **1 240 demandeurs de mutation au 31/12/2024** contre 1 294 en 2023 (-4%) dont 112 nouvelles demandes enregistrées en 2024.

2. Ancienneté des demandes de mutation



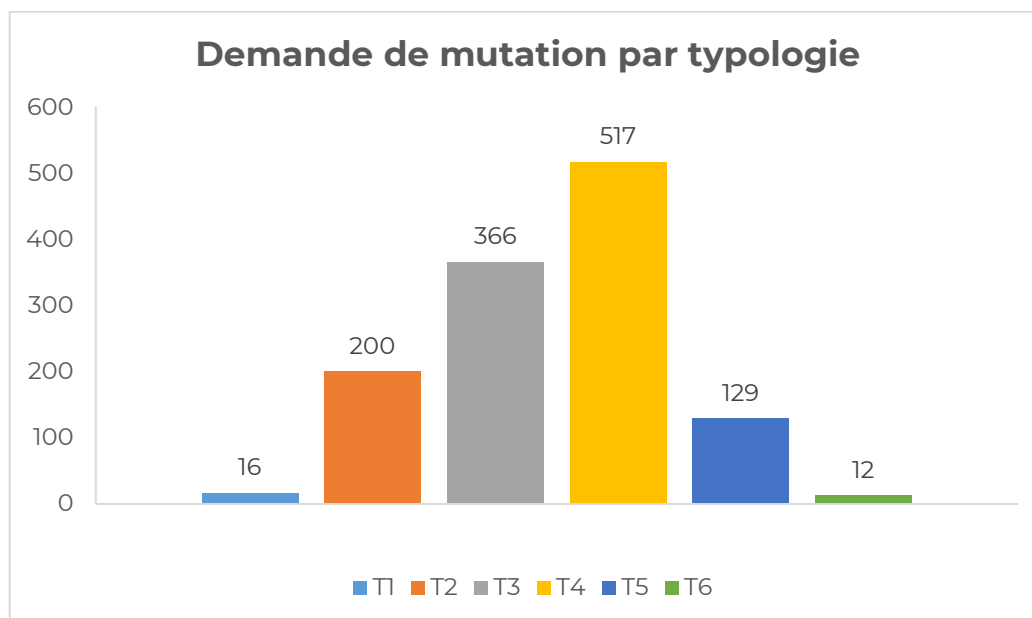
Sur les 1 240 demandeurs de mutation en attente :

- 43% ont une demande de moins de 5 ans d'ancienneté ;
- 17% ont une demande comprise entre 5 et 7 ans d'ancienneté ;
- 40% ont une demande de plus de 8 ans d'ancienneté.

En 2024, il est constaté une importante diminution du stock de demandeurs de mutation ayant une ancienneté de 8 ans et plus (-30%).

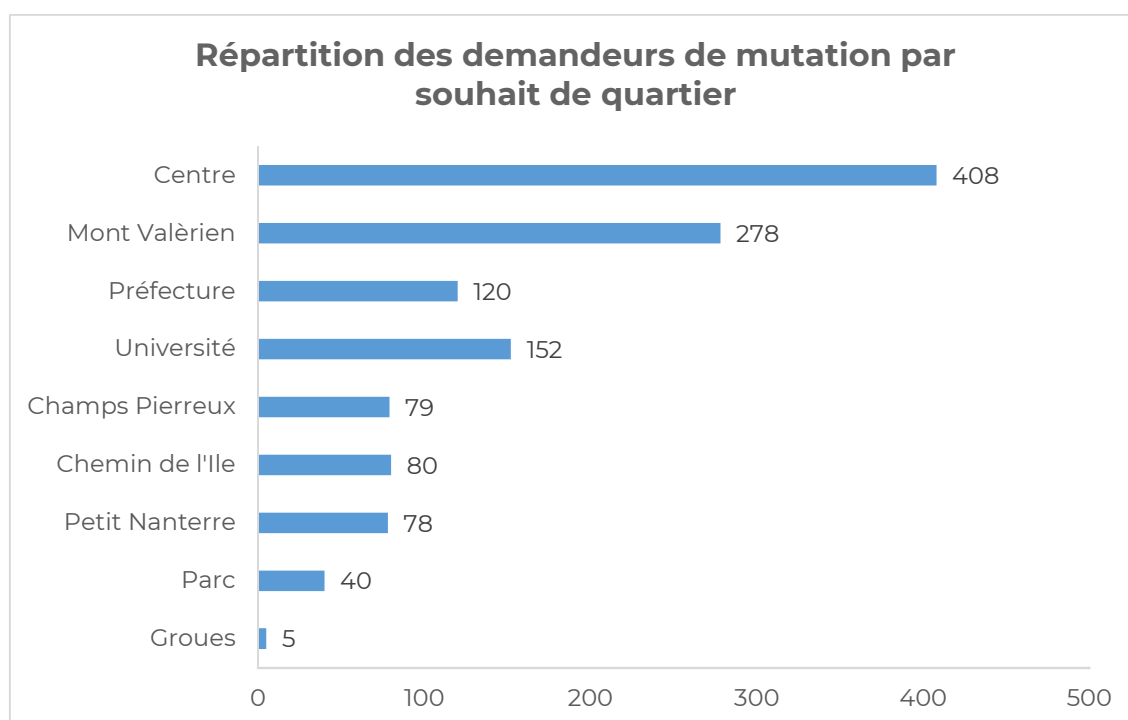
3. Répartition des demandes de mutation par typologie souhaitée

Au même titre que les années précédentes, Nanterre Coop Habitat enregistre une forte demande pour les logements de type 4 et plus représentant 53% du stock des demandes de mutation, suivie par les logements de type 3 (30%).



4. Répartition des demandes de mutation par quartiers souhaités

En ce qui concerne les demandes de mutation en 2024, le quartier le plus demandé est le quartier du Centre, regroupant plus de 400 demandes. Le moins demandé concerne le quartier du Parc avec uniquement 40 demandes.



Classement des choix des demandeurs de mutation par quartier :

Quartier	Part en % des demandes de mutation
Centre	33%
Mont Valérien	22%
Université	12%
Préfecture	10%
Petit Nanterre	6%
Chemin de l'Ile	6%
Champs Pierreux	6%
Parc	3%
Groues	0%

VIII. ENQUETES DU PARC SOCIAL 2024

1. Enquête sur l'occupation du parc social (OPS)

L'enquête OPS est conduite avec l'appui d'un prestataire externe. En 2024, 9 209 locataires ont été enquêtés.

Au 31 décembre 2024, 1 524 locataires sont assujettis à la pénalité OPS pour cause de non-réponse ou réponse incomplète à l'enquête.

2. Enquête sur le supplément de loyer solidarité (SLS)

L'enquête SLS est conduite avec l'appui d'un prestataire externe. En 2024, 1 088 locataires ont été enquêtés.

Au 31 décembre 2024, 95 ménages sont assujettis au SLS dont 4 ménages avec une facturation SLS maximale pour cause de non-réponse à l'enquête.

IX. LIVRAISONS 2024

1. Programmes de logements neufs

En 2024, Nanterre Coop Habitat a élargi son patrimoine avec deux nouvelles résidences : Chemin de Fer et Gisèle Halimi.

La résidence Chemin de Fer, située 66 rue de Stalingrad, est un programme mixte composé de 28 logements dont 11 logements sont des logements sociaux appartenant à Nanterre Coop Habitat. Elle a été livrée courant juillet 2024. Au 31 décembre 2024, l'ensemble des logements sont loués.

La résidence Gisèle Halimi, située 83-87 avenue du Maréchal Joffre, est composée de 26 logements répartis sur deux bâtiments, dont 11 appartiennent à Nanterre Coop Habitat. Celle-ci a été livrée en décembre 2024. A fin décembre 2024, 5 logements sont loués.

2. Résidentialisation des parkings

Les parkings du quartier du Petit Nanterre (Résidences Les Pâquerettes et Lopofa) ont été résidentialisés au cours de l'année 2024.

- Les Pâquerettes (Parking 2) : 132 places ;
- Les Pâquerettes (Parking 1) : 81 places ;
- Lopofa (parking 5) : 83 places dont 5 PMR.
