

**Nanterre**  
**Coop'**  
**Habitat**

**RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITÉ DE LA  
COMMISSION D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS  
et D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES  
LOGEMENTS 2023**

# SOMMAIRE

<b>I. ACTIVITE DE LA CALEOL</b> .....	<b>3</b>
1. Répartition par typologie et réservataires des dossiers présentés à la CALEOL	
2. Dossiers Droit au Logement Opposable (DALO)	
3. Délai d'attente des demandeurs de logement examinés en CALEOL	
<b>II - ANALYSE DES ATTRIBUTIONS</b> .....	<b>6</b>
1. Répartition des attributions par réservataire et selon la typologie	
2. Provenance des premiers demandeurs attributaires d'un logement	
3. Les délais d'attente des ménages attributaires d'un logement social	
4. Les attributions au titre du relogement ANRU	
5. Les mutations	
6. Les signatures des baux après passage en CALEOL	
7. Les refus	
<b>III - OBSERVATOIRE DU PEUPLEMENT</b> .....	<b>16</b>
1. Attributions des logements sur les Quartier Prioritaires de la politique de la Ville (QPV)	
2. Attributions aux ménages du 1 <sup>er</sup> quartile	
a) Répartition des attributions par réservataires sur un logement en QPV	
b) Répartition des attributions sur un logement en HQPV (Hors QPV)	
3. Baux signés avec des ménages dépassant les plafonds de ressources dans les Quartiers Prioritaires de la Ville	
<b>IV - EVOLUTION DES ENTRÉES/DEPARTS ET EXAMEN DE LA VACANCE</b> .....	<b>19</b>
1. Taux de rotation des logements	
2. Entrées et départs QPV et HQPV	
3. Evolution des entrées et sorties sur 10 ans	
4. Suivi de la vacance des logements	
<b>V - ANALYSE DE LA DEMANDE DE MUTATION</b> .....	
1. Nombre de demandes de mutation sur l'année 2022.	
2. Ancienneté de la demande de mutation	
3. Répartition des demandes de mutation par typologie souhaitées.	
4. Répartition de la demande de mutation par secteur	
<b>VI- ENQUETES SLS 2023</b> .....	<b>23</b>
<b>VII – LES PROGRAMMES NEUFS</b> .....	<b>23</b>
<b>VIII- LA RESIDENTIALISATION</b> .....	<b>24</b>

## I. ACTIVITE DE LA CALEOL

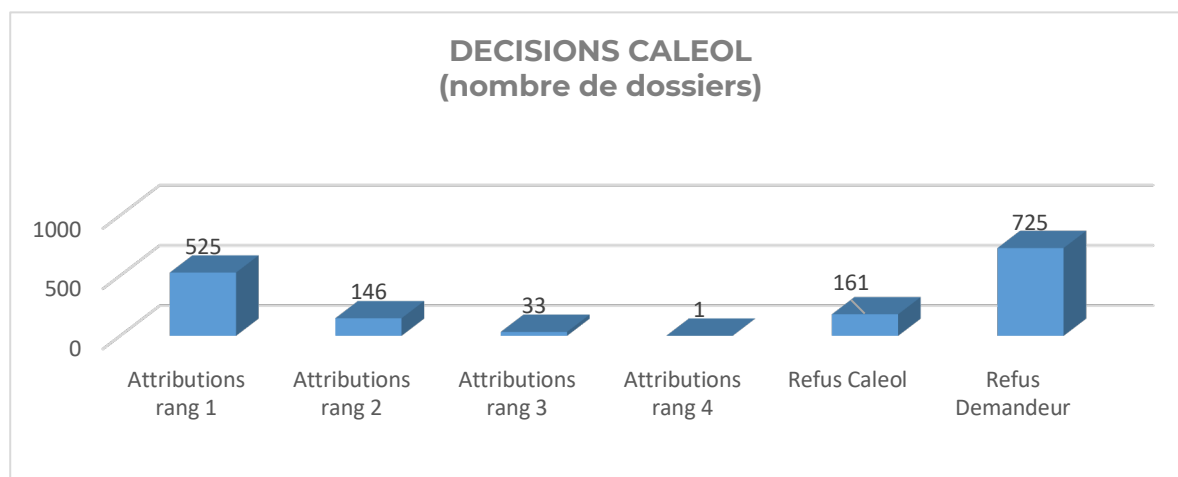
Au cours de l'année 2023, la Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) s'est réunie à 23 reprises contre 21 en 2022.

Lors de ces séances la CALEOL a examiné 1 591 dossiers candidats contre 1 752 dossiers en 2022 (1 443 dossiers en 2021). 851 dossiers examinés en CALEOL concernaient des premiers accès (contre 1 113 en 2022) et 749 des demandes de mutation (contre 639 en 2022).

525 logements ont été attribués en 2023 contre 613 en 2022 (665 en 2021).

La CALEOL s'est prononcée de la manière suivante :

- **705** dossiers ont obtenu un accord sur 525 logements attribués :
  - Attribution en rang 1 : **525** dossiers (613 dossiers en 2022)
  - Attribution en rang 2 : **146** dossiers (239 dossiers en 2022)
  - Attribution en rang 3 : **33** dossiers (44 dossiers en 2022)
  - Attribution en rang 4 : **1** dossier (1 dossiers en 2022)
- **161** dossiers ont été refusés par les membres de la CALEOL (220 dossiers refusés en 2022).
- **725** dossiers ont été refusés par les demandeurs de logements (635 dossiers refusés en 2022). **606** refus sont issus des demandeurs de mutation.

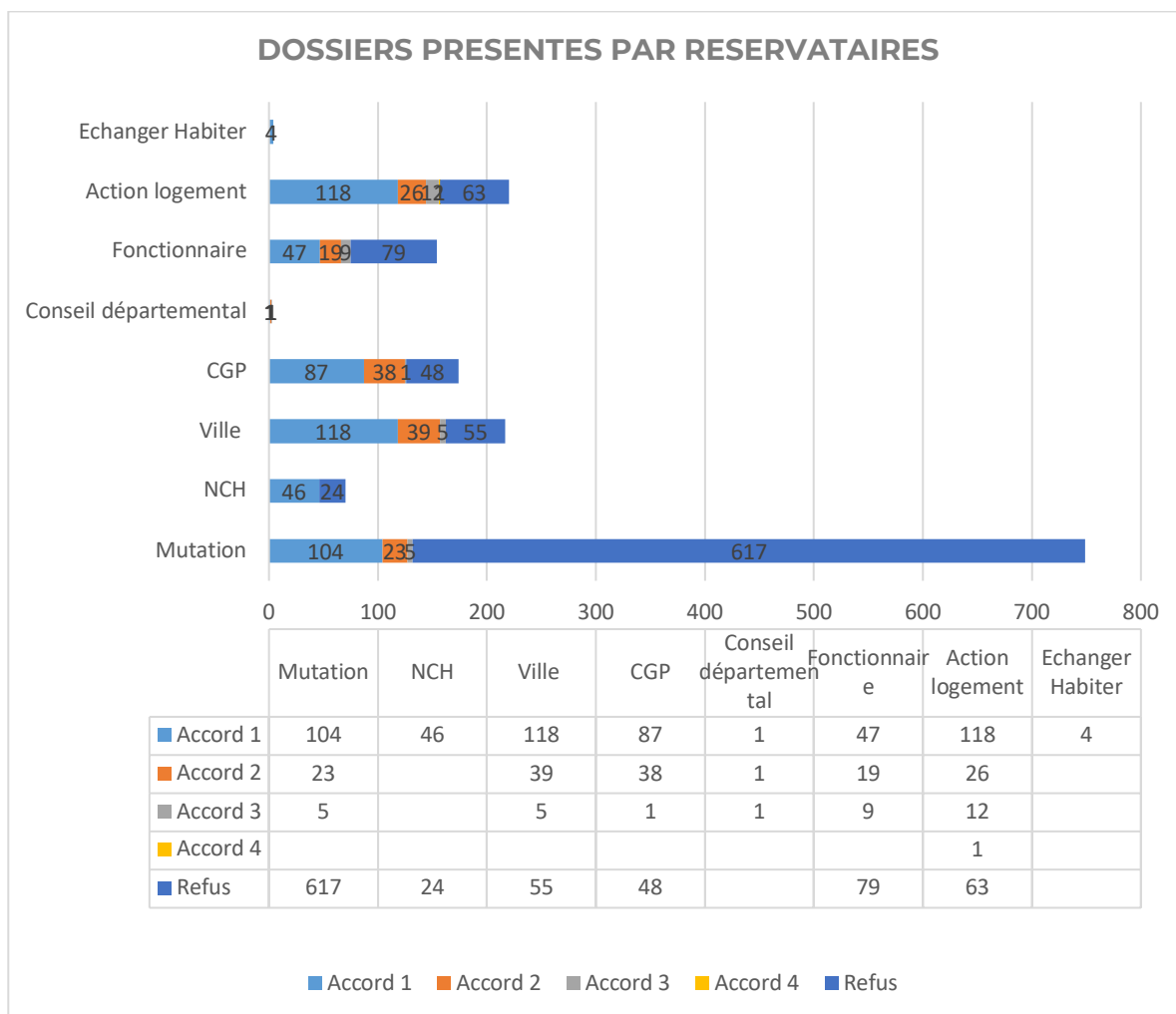
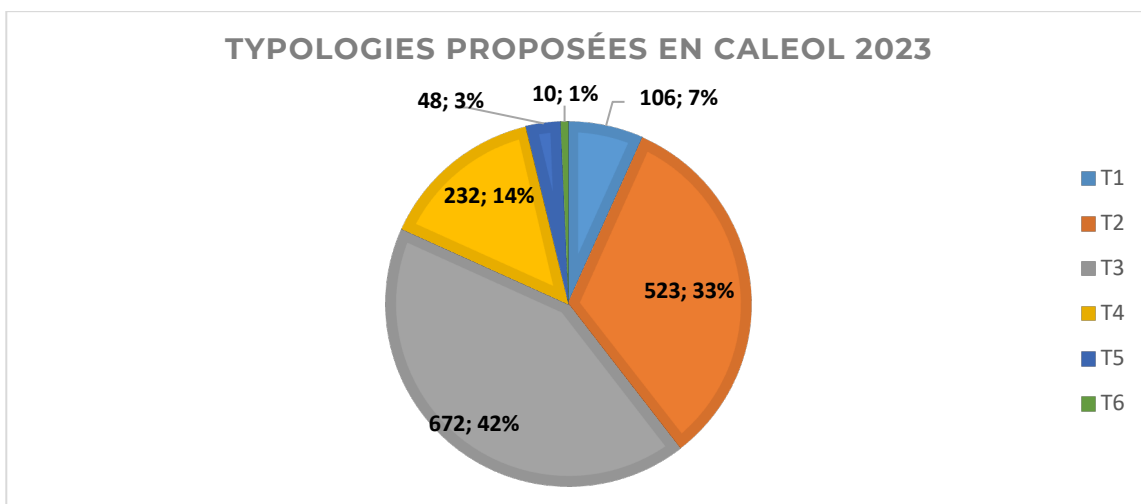


L'activité de la CALEOL est restée soutenue même si l'on peut noter un volume de dossiers examinés moindre (-9% par rapport à 2022). A souligner le nombre de refus très important particulièrement concernant les demandeurs de mutations.

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

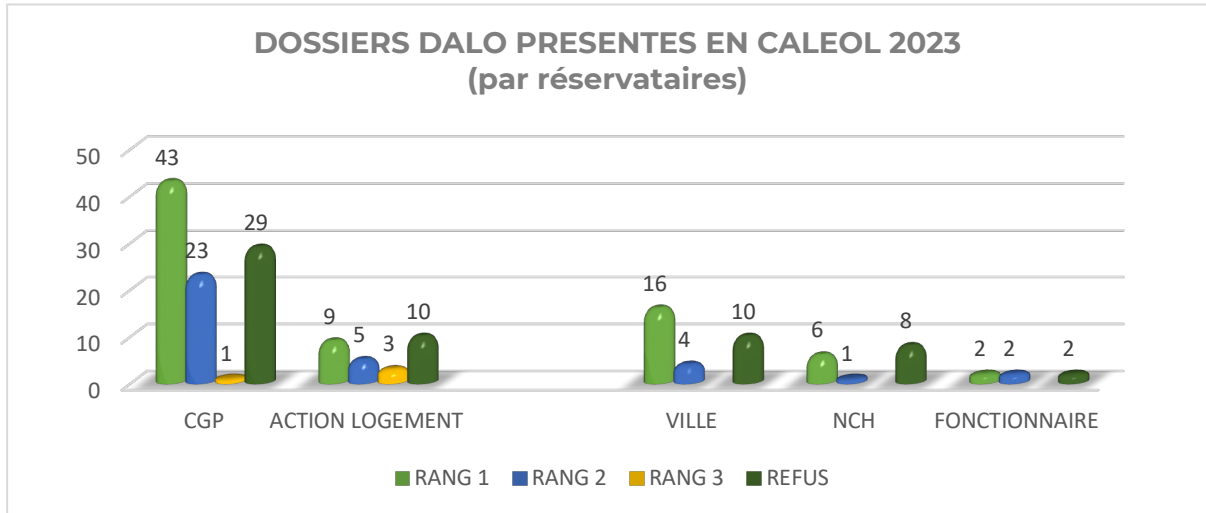
Sur les 1591 dossiers présentés et examinés lors des CALEOL :

- **106** dossiers ont été présentés sur un **T1**
- **523** dossiers ont été présentés sur un **T2**
- **672** dossiers ont été présentés sur un **T3**
- **232** dossiers ont été présentés sur un **T4**
- **48** dossiers ont été présentés sur un **T5**
- **10** dossiers ont été présentés sur un **T6**



## 2. Dossiers Droit au Logement Opposable (DALO)

Sur l'ensemble des 1 591 dossiers présentés à la CALEOL, **174 dossiers** l'ont été dans le cadre du DALO sur les contingents, **Préfecture CGP** (96 dossiers), **Action Logement** (27 dossiers), **Ville** (30 dossiers) **et NCH** (15 dossiers) **soit 10.93% du total des dossiers.**

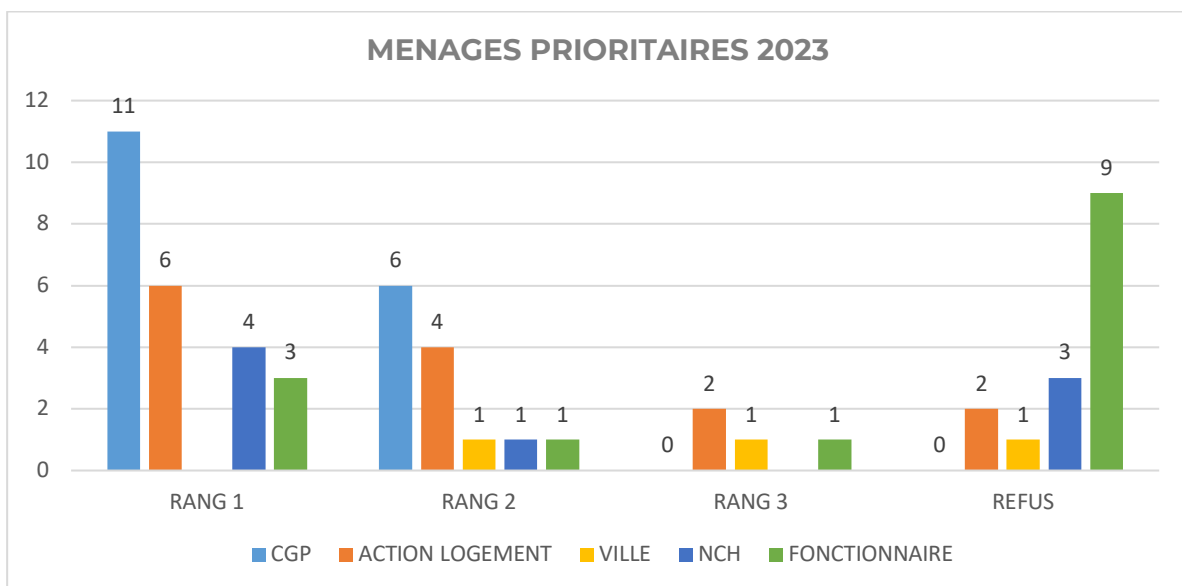


La CALEOL s'est prononcée de la manière suivante :

- **76** dossiers ont obtenu une attribution en **rang 1** (43%)
- **35** dossiers ont obtenu une attribution en **rang 2** (21%)
- **4** dossiers ont obtenu une attribution en **rang 3** (2%)
- **59** dossiers ont obtenu un **refus** (34%)

A noter que 55% des dossiers soumis en CALEOL par le CGP étaient des DALO (96 dossiers DALO sur un total de 174 dossiers présentés refus compris).

Par ailleurs, sur les différents contingents, certains ménages ont bénéficié d'un examen en CALEOL dans le cadre de la labélisation SYPLO (ménages prioritaires).

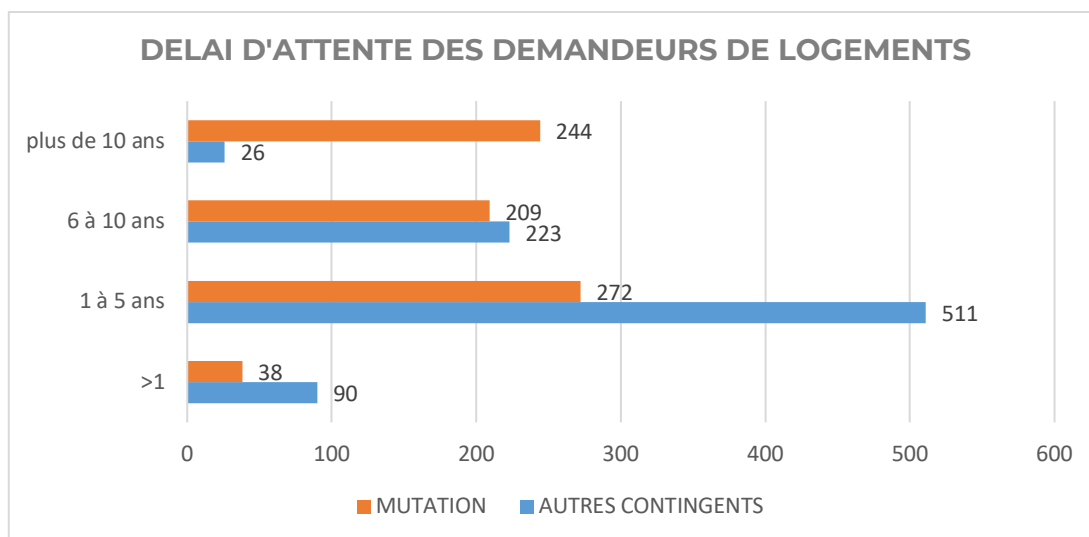


Au total se sont 56 dossiers de ménages prioritaires qui ont été soumis à la CALEOL par les différents réservataires dont 17 ont été positionnés en rang 1 par la commission.

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

Sur les 1591 dossiers examinés en CALEOL 907 dossiers avaient une ancienneté de 5 ans ou moins. C'est le cas de 66 % des dossiers des primo accédant au logement social (603 dossiers) et de 34% des dossiers des demandeurs de mutation (304 dossiers).

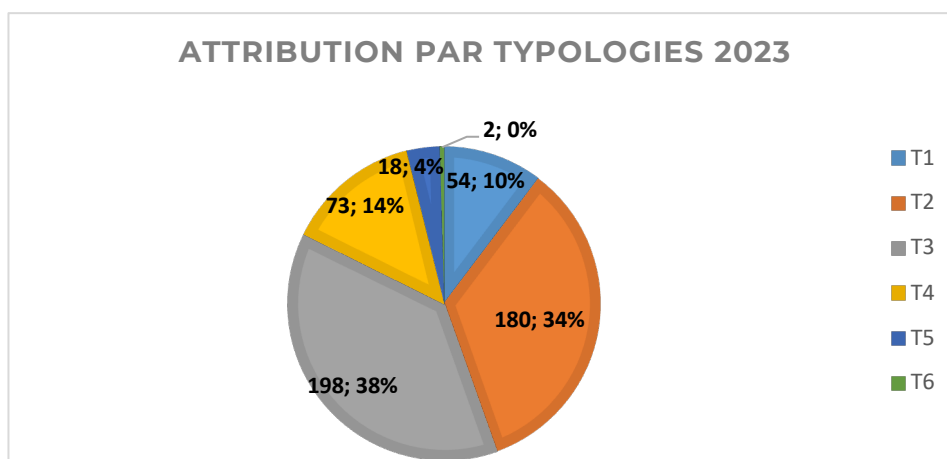
A noter que 15% des dossiers de mutation examinés en CALEOL avaient plus de 10 ans d'ancienneté.



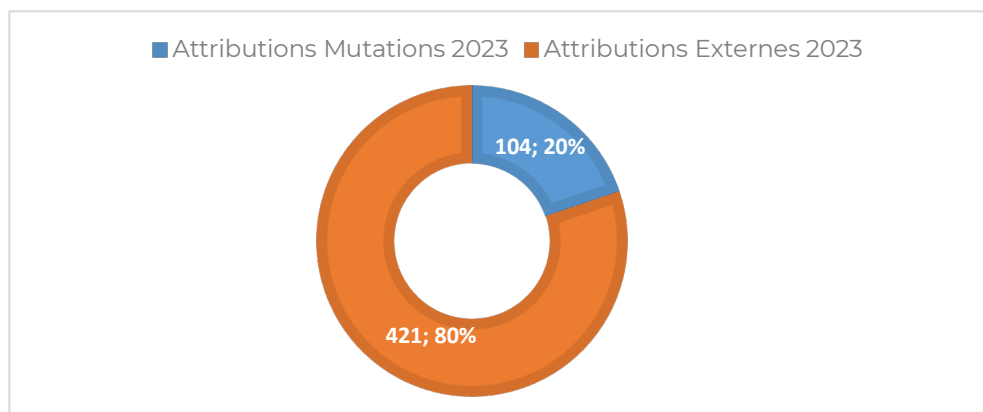
## II- Analyse des Attributions

Au 31 décembre 2023, Nanterre Coop' Habitat a attribué **525 logements** :

- **54** dossiers ont été attribués sur un **T1**
- **180** dossiers ont été attribués sur un **T2**
- **198** dossiers ont été attribués sur un **T3**
- **73** dossiers ont été attribués sur un **T4**
- **18** dossiers ont été attribués sur un **T5**
- **2** dossiers ont été attribués sur un **T6**



Parmi ces 525 attributions, 421 se sont faites au profit de premiers demandeurs (soit 80%) et 104 dans le cadre de changement de logement à l'intérieur du parc Nanterre Coop' Habitat (soit 20% des logements attribués).



**70 attributions** ont concerné des DALO soit 16% des attributions hors mutation et **6 attributions DALO** concernent les mutations.

### 1. Répartition des attributions par réservataire et selon la typologie

Sur les 525 attributions faites au cours de l'année 2023, **421 attributions en premier accès** sont issues des différents réservataires :

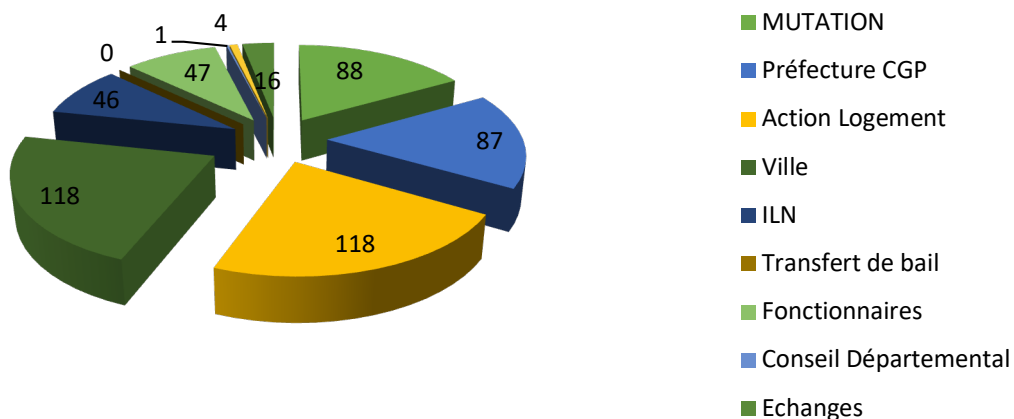
- **118 dossiers** ont obtenu une attribution dans le cadre du contingent **VILLE**
- **118 dossiers** ont obtenu une attribution dans le cadre du contingent **ACTION LOGEMENT**
- **87 dossiers** ont obtenu une attribution dans le cadre du contingent **PREFECTURE CGP**
- **47 dossiers** ont obtenu une attribution dans le cadre du contingent **FONCTIONNAIRE**
- **1 dossier** a obtenu une attribution dans le cadre du contingent **CONSEIL DEPARTEMENTAL**

Par ailleurs 4 dossiers ont obtenu une attribution dans le cadre du dispositif ECHANGER HABITER (deux échanges se sont réalisés avec deux autres bailleurs. Les candidats habitants de Paris et d'Asnières ont été relogés sur le secteur du Petit Nanterre et des Tours Aillaud)

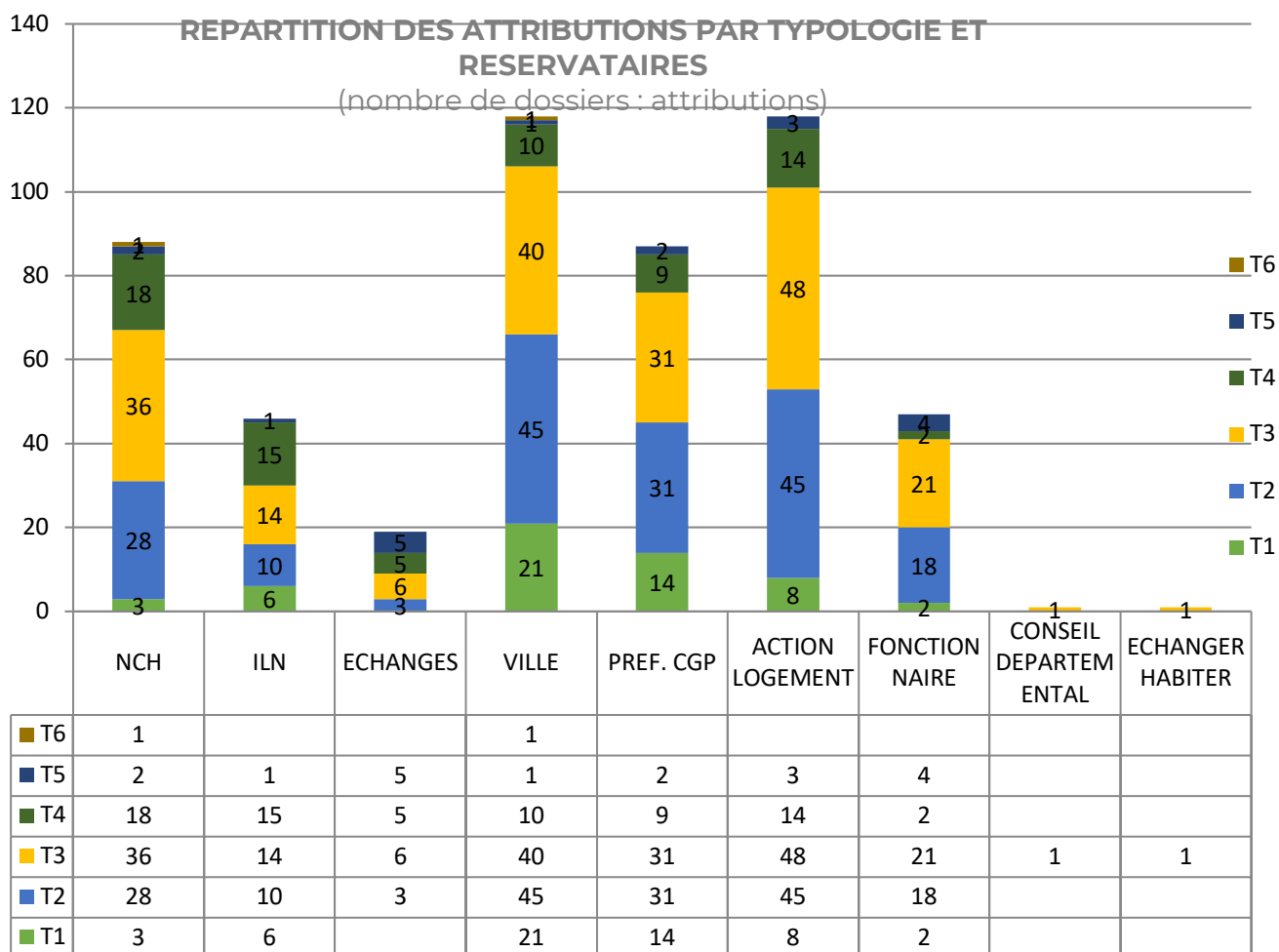
**150 attributions ont été réalisées sur le** contingent Nanterre Coop Habitat :

- **46 dossiers** ont obtenu une attribution sur un logement **ILN/ILM/PLI**
- **104 dossiers ont obtenu une attribution sur le patrimoine social :**
  - **88 dossiers** ont obtenu une attribution dans le cadre d'une mutation sur le contingent NCH,
  - **16 dossiers** ont obtenu une attribution dans le cadre d'un **ECHANGE DE LOGEMENT (« Mutation choisie »)**.

## REPARTITION DES ATTRIBUTIONS PAR RESERVATAIRES



45% des attributions sont concentrées sur les T1 et les T2. 37.8% des attributions concernent des T3 et 17.8% des T4 et plus.



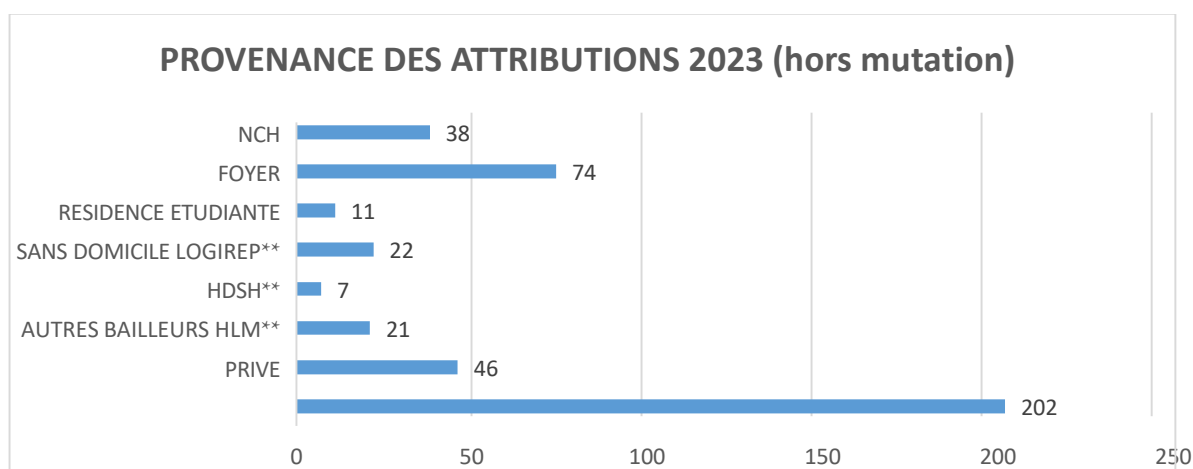


## 2. Provenance des premiers demandeurs attributaires d'un logement

Parmi les premiers demandeurs dont le dossier a été soumis à la CALEOL 47 % habitent Nanterre et 19.4 % travaillent sur Nanterre.

Ainsi on peut noter que sur :

- 103 attributaires résidant déjà dans le logement social 52 habitaient la commune de Nanterre
- 
- 202 attributaires résidant dans le logement privé 99 habitaient sur la commune de Nanterre
- 
- 85 attributaires provenant d'un logement temporaire 47 résidaient sur la commune de Nanterre

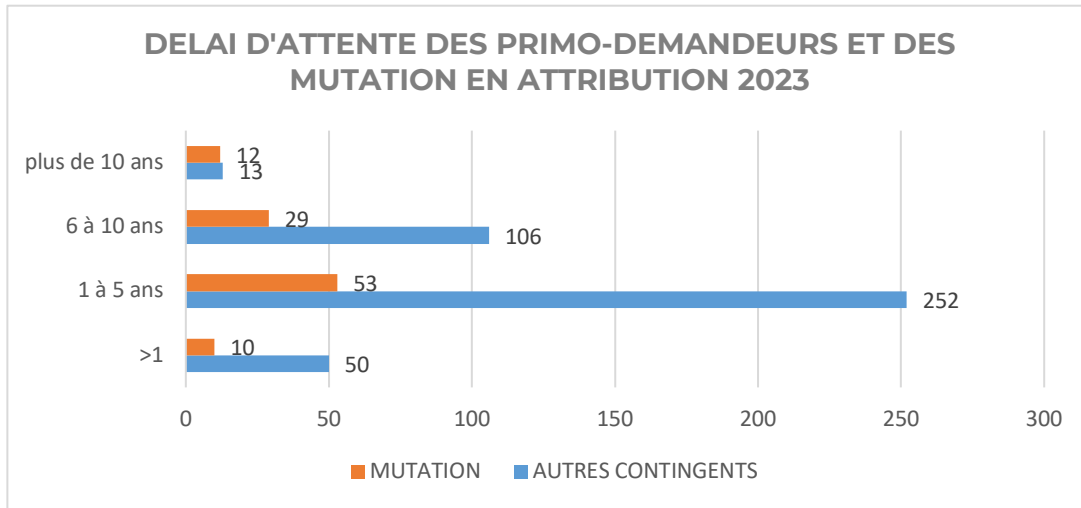


\*HORS MUTATION ET ECHANGES

\*\* ATTRIBUTIONS PRINCIPALEMENT AU TITRE DE L'ANRU-MOUS UNIQUE

## 3 .Les délais d'attente des ménages attributaire d'un logement social

Sur les 525 ménages attributaires d'un logement social 69% avaient une ancienneté de 5 ans ou moins. C'est le cas de 72% des primo accédant au logement social de Nanterre Coop Habitat (302 ménages) et de 59% des ménages en mutation au sein du patrimoine (62 ménages).



#### 4. Les attributions au titre du relogement ANRU

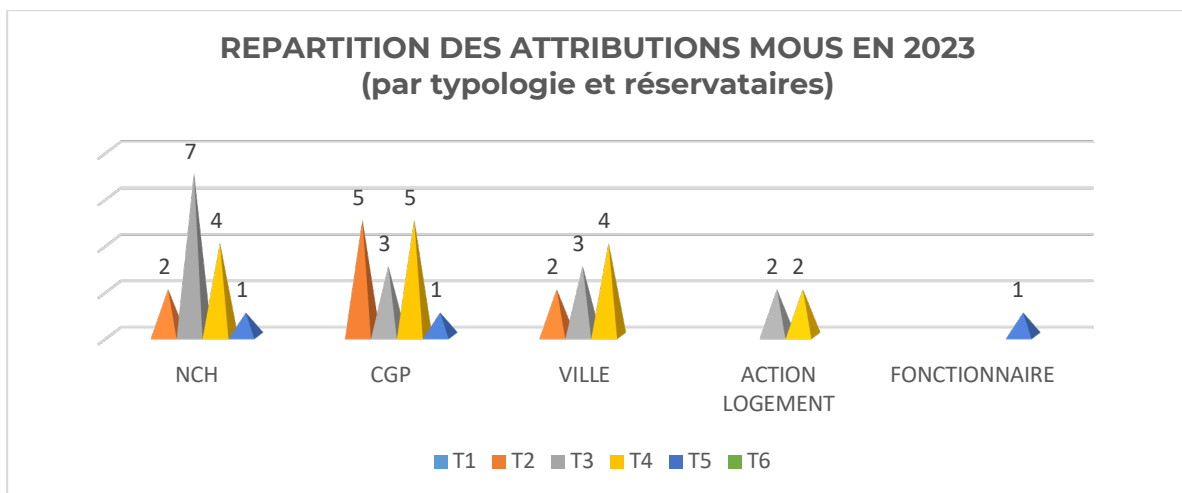
Afin de satisfaire aux besoins importants de relogement sur la ville de Nanterre une MOUS inter bailleurs a été mise en place. Son pilotage a été confié au cabinet Le Frene.

L'ensemble des contingents sont mobilisés pour ces relogements.

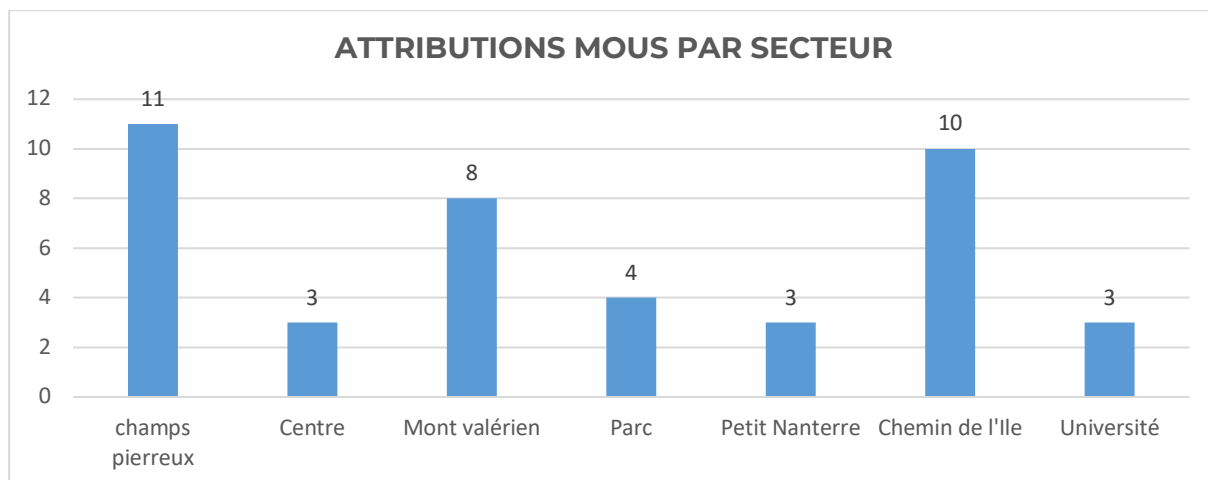
Nanterre Coop Habitat a proposé à la MOUS relogement 227 logements en 2023 (contre 242 en 2022.)

Au total, sur l'année 2023, 50 ménages (contre 23 en 2022) ont été examinés en CALEOL. 42 ont bénéficié d'une attribution et 8 sont en refus (5 refus CALEOL et 3 refus demandeurs).

Les différents ménages proviennent des bailleurs Logirep, Seqens et Haut de Seine Habitat.



Les attributions de la MOUS se concentrent particulièrement sur les quartiers du Champs Pierreux, du Chemin de l'Île et du Mont Valérien. En 2022, la concentration des attributions MOUS étaient sur le Centre pour 7 attributions et le Mont Valérien pour 9 attributions.



## 5. Les mutations

Afin d'améliorer la transparence des attributions pour mutation Nanterre Coop' Habitat s'est doté d'un nouveau barème de cotation pour les demandeurs de mutation qui est entré en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2022. Cette nouvelle cotation a pour objectifs de rééquilibrer la cotation en faveur des critères d'adéquation du logement à la situation du ménage.

Le barème de cotation comprend un nombre de points attribués sur la base des informations que le demandeur inscrit met à jour dans le SNE (système national d'enregistrement). Ces données sont automatiquement récupérées par Nanterre Coop' Habitat. Le choix de quartier est déterminant, il conditionne la proposition de logement faite au demandeur de mutation. Plus la demande est restrictive surtout si elle porte sur les quartiers les plus demandés, plus les délais d'attente sont longs.

Le barème de cotation est actualisé chaque année au 1<sup>er</sup> septembre. Il donne à chaque demandeur son nombre de points ainsi que son numéro de rang de classement par typologie demandée et par quartier souhaité.

88 attributions concernent des demandes de mutations en 2023 (contre 116 en 2022).

54 mutations soient 62% ont été effectuées vers des logements plus grands (contre 65 mutations, 58% l'an dernier). 18 mutations soient 20% ont été réalisées vers des logements plus petits, contre 26% l'année précédente.

16 mutations soit 18% sont des mutations sur des typologies identiques, de parcours résidentiels.

En collaboration avec la mission handicap de Nanterre, 8 attributions ont pu bénéficier à des ménages en situation de handicap.

La cotation des dossiers mutation ayant bénéficié d'une attribution en CALEOL est la suivante :

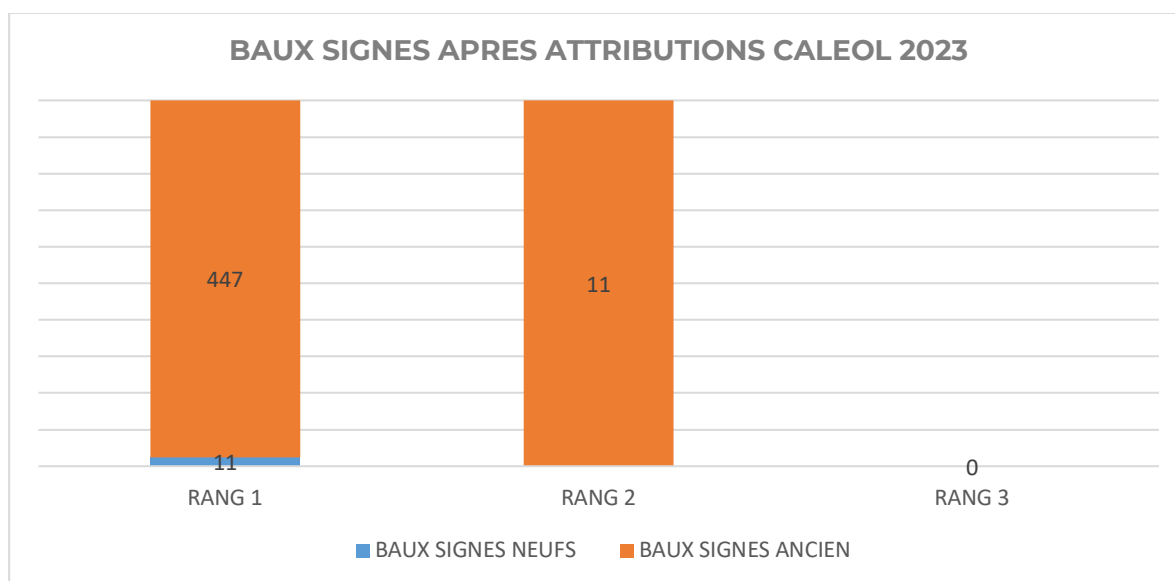
### BAREME DES DOSSIERS MUTATION PAR SECTEUR EN CALEOL EN 2023

SECTEUR	T1	T2	T3	T4	T5	T6
CENTRE		108 à 136 pts	108 à 220 pts	254 à 278 pts		
CHAMPS PIERREUX		4 à 124 pts	16 à 270 pts	276 à 442 pts		
CHEMIN DE L'ILE		10 à 152 pts	78 à 182 pts	306 à 318 pts	260 pts	
MONT VALERIEN		132 pts	134 à 336 pts	298 pts		
PARC		4 à 110 pts	92 pts	110 pts		82 pts
PREFECTURE			262 pts	284 pts		
PETIT NANTERRE		18 à 70 pts	74 à 326 pts	74 à 330 pts	118 pts	
UNIVERSITE	118 pts	20 à 328 pts	106 à 320 pts			

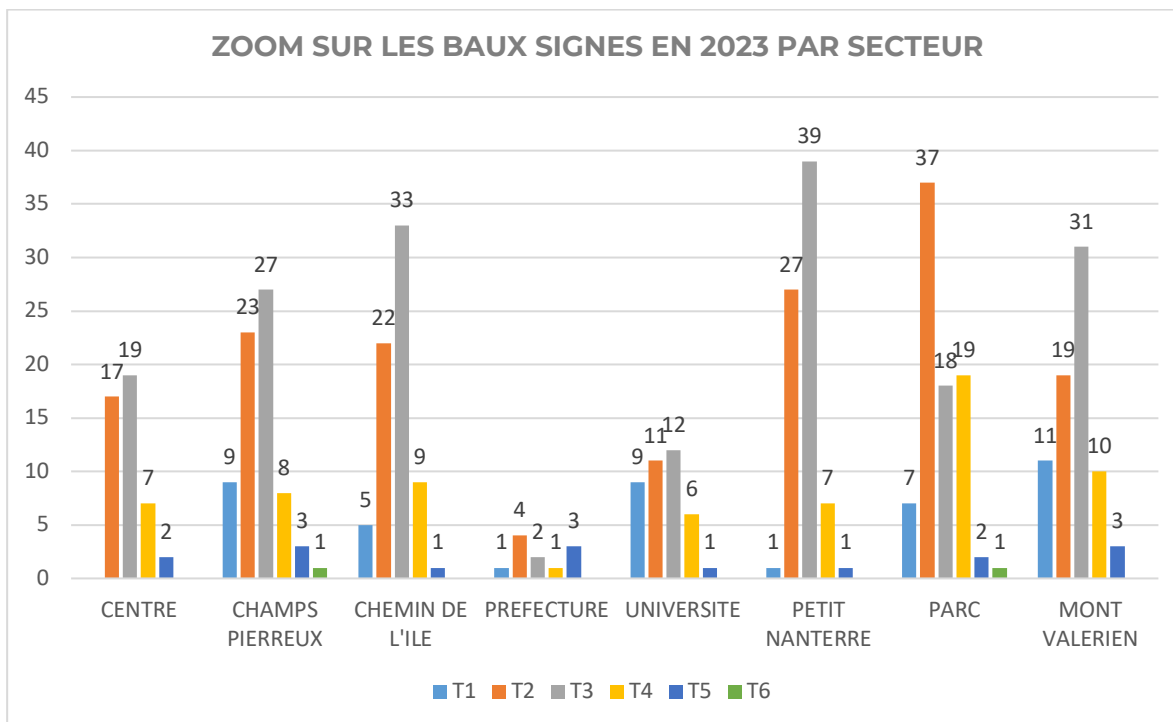
Actuellement nous comptons 48 demandes mutations au titre du handicap. 20 nouvelles demandes ont été reconnues comme telles en 2023 dans la cotation en liaison avec la mission handicap de la ville.

### 6. Les signatures des baux après passage en CALEOL

469 baux ont été signés en 2023 (contre 539 baux signés en 2022) suite à l'activité de la CALEOL.

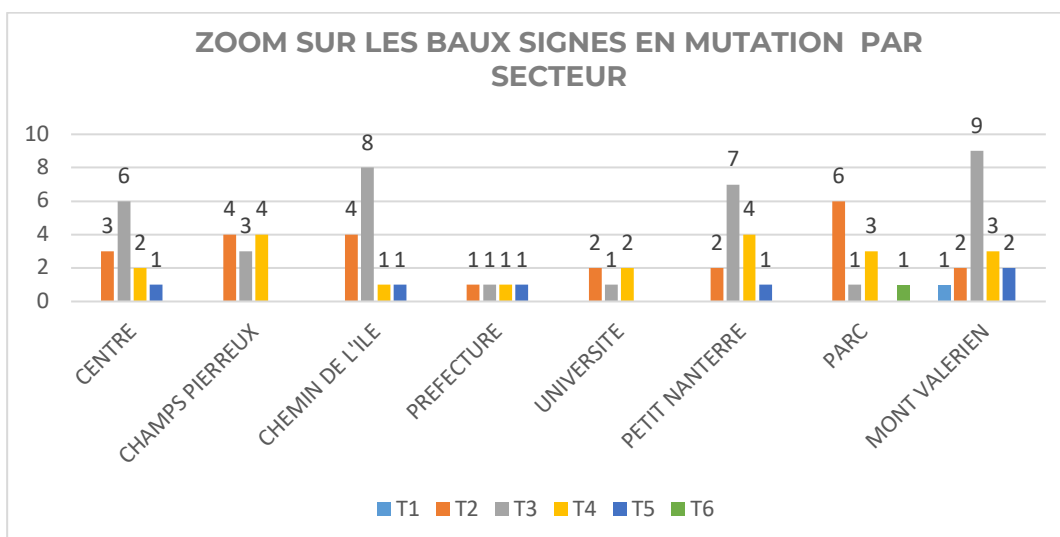


Les signatures de baux ont été assez équilibrées entre les différents quartiers : secteurs du Champs Pierreux (15%), du Chemin de l'Ile (15%), du Petit Nanterre (16%), du Parc (18%) et du Mont Valérien (16%).



88 baux signés l'ont été dans le cadre d'une mutation soit 19% des baux signés (109 baux en mutation en 2022 soit 19%).

- 17 signatures de baux sur le secteur du Mont Valérien
- 14 signatures de baux sur le secteur du Petit Nanterre
- 14 signatures de baux sur le secteur du Chemin de l'île
- 12 signatures de baux sur le secteur du Centre
- 11 signatures de baux sur le secteur du Parc
- 11 signatures de baux sur le secteur des Champs Pierreux
- 5 signatures de baux sur le secteur de l'Université
- 4 signatures de baux sur le secteur de la Prefecture

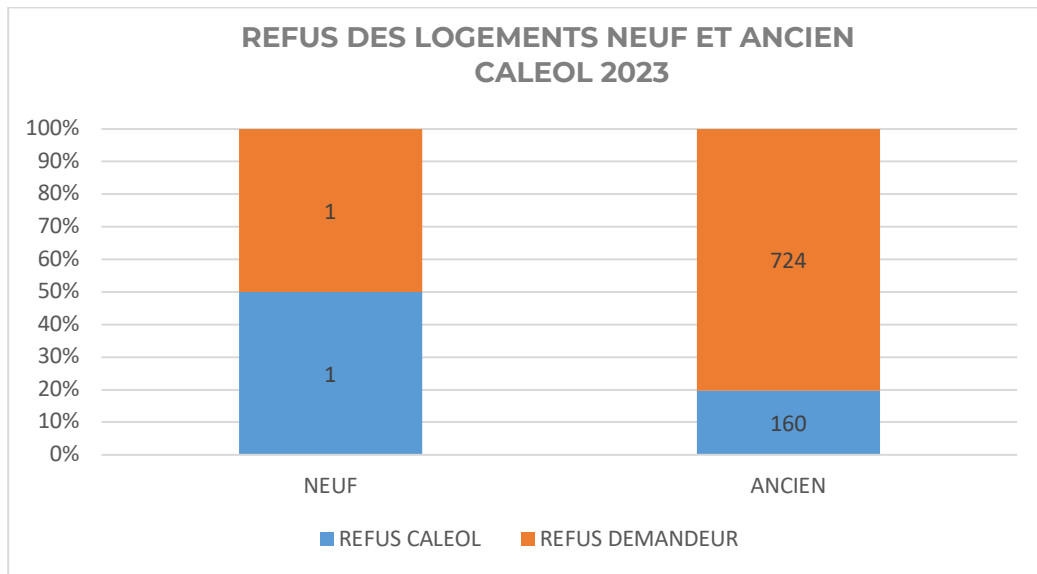


63 Baux ont été signés au titre du DALO, 15 du Syplo et 1 PPDALPD.

## 7. Les Refus

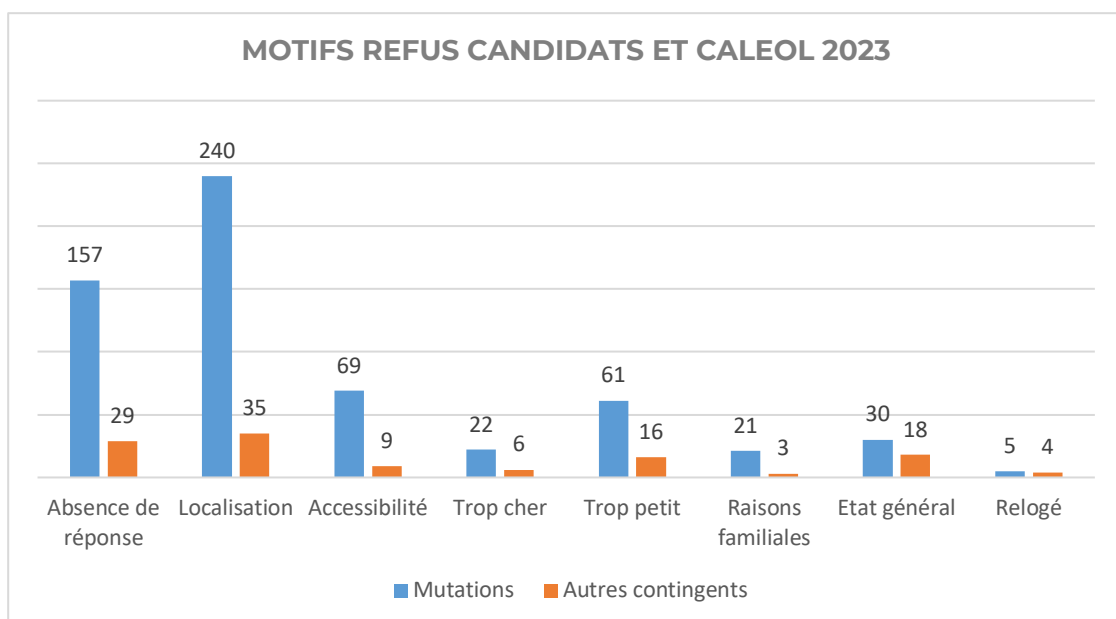
Sur la totalité des 1 591 dossiers candidats en CALEOL en 2023, 886 refus ont été constatés (Contre 855 en 2022).

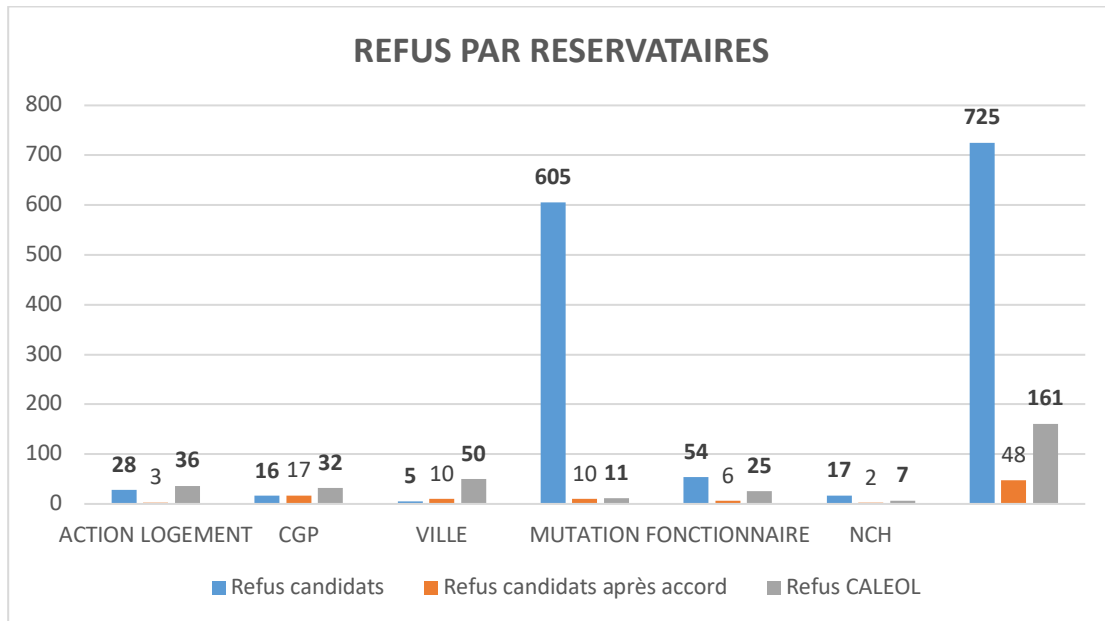
Parmi ces 886 refus 18% sont à l'initiative de la CALEOL (161 refus contre 220) et 82% à l'initiative des demandeurs de logement (725 refus contre 635 en 2022).



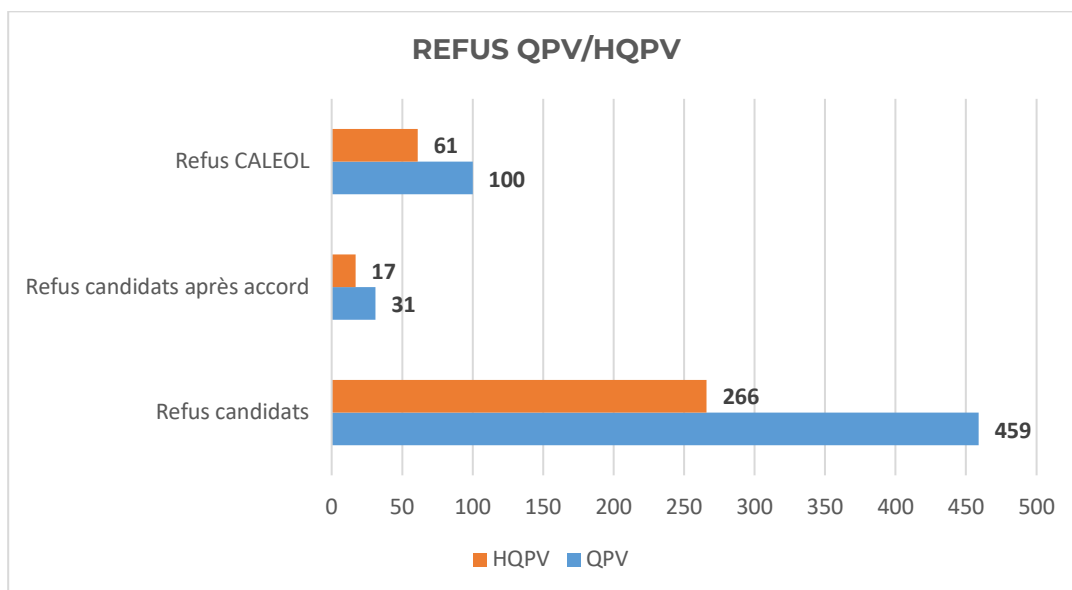
Les refus concernent :

- Les refus prononcés par la CALEOL sont principalement par l'incomplétude du dossier des candidats (46%) et du fait du taux d'effort (40% des refus CAL).
- Les refus peuvent également être exprimés par les candidats ce qui représentent 81 % de l'intégralité des refus.

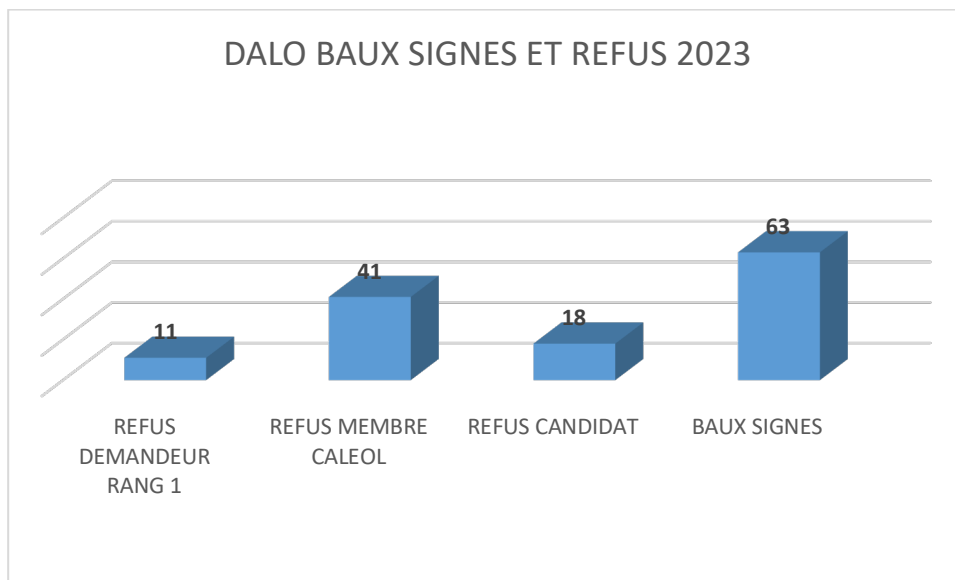




Les refus candidats sont majoritairement situés sur les quartiers prioritaires de la Ville. C'est le cas de 59% des refus candidats.



23% des dossiers DALO ont été refusés par les membres CALEOL (soit 41 refus sur 174 dossiers).



Au nombre de 29 les refus à l'initiative de candidats DALO sont également à souligner. Cela représente 17% des dossiers DALO présentés à la CALEOL.



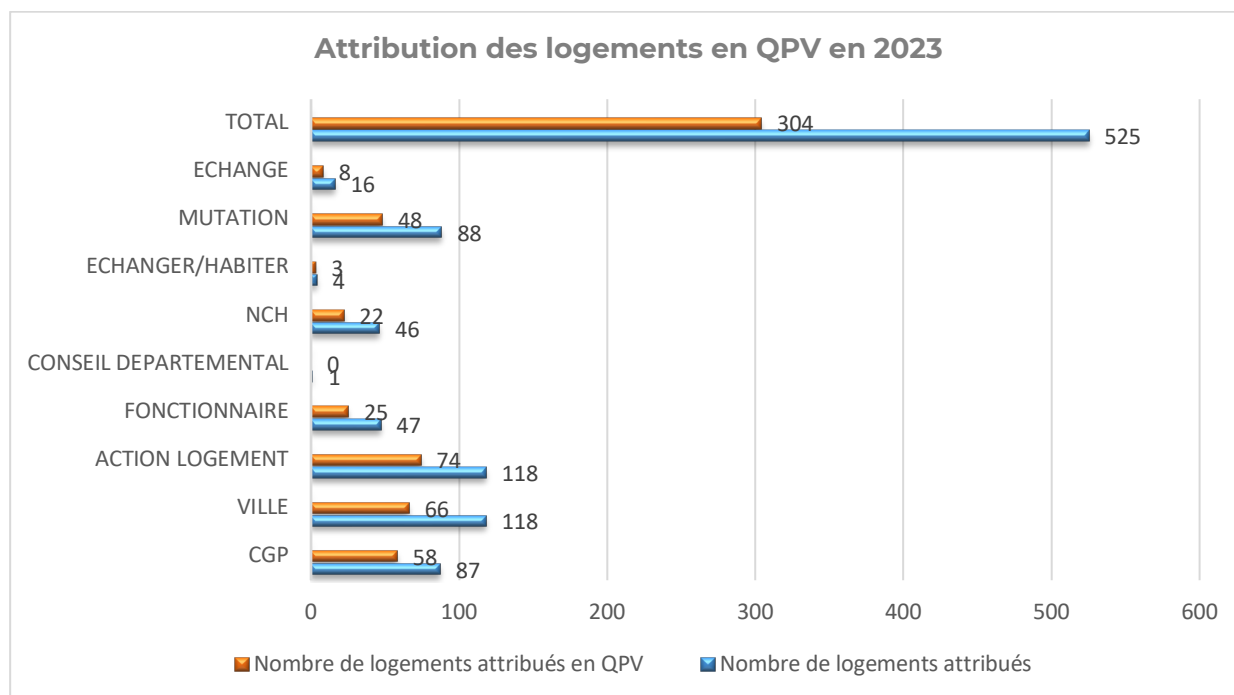
### III- OBSERVATOIRE DU PEUPEMENT

#### 1. Attributions des logements sur les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV)

Contingents	Nombre de logements attribués	Nombre de logements attribués en QPV	Pourcentage logements QPV /nombre total des logements
CGP	87	58	11,05%
VILLE	118	66	12,57%
ACTION LOGEMENT	118	74	14,10%
FONCTIONNAIRE	47	25	4,76%
CONSEIL DEPARTEMENTAL	1	0	0,00%
NCH	46	22	4,19%
ECHANGER/HABITER	4	3	0,57%
MUTATION	88	48	9,14%
ECHANGE	16	8	1,52%
<b>TOTAL</b>	<b>525</b>	<b>304</b>	<b>57,90%</b>

En 2023, 304 dossiers (196 en 2022) ont obtenu une attribution dans un quartier QPV sur les 525 attributions réalisés.

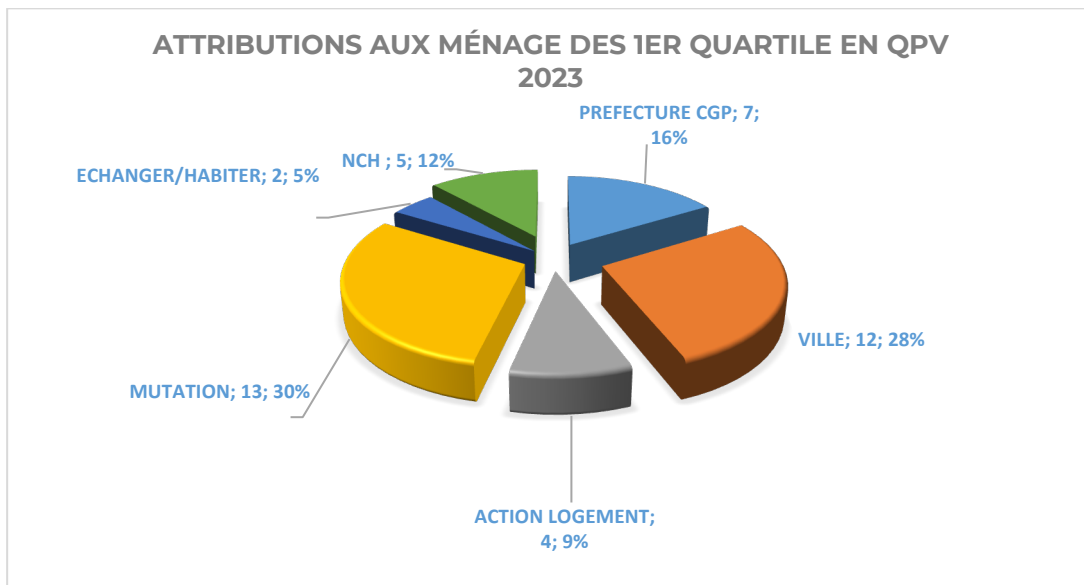
58% des attributions se réalisent en quartier prioritaire de la ville contre 32% en 2022. C'est aussi le cas des mutations qui se sont réalisées pour 55% sur un quartier prioritaire de la ville.



#### 2. Attributions aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile

Sur les 1591 dossiers présentés en CALEOL 422 relevaient du 1<sup>er</sup> quartile et parmi ceux-ci 64 dossiers ont obtenus une attribution.

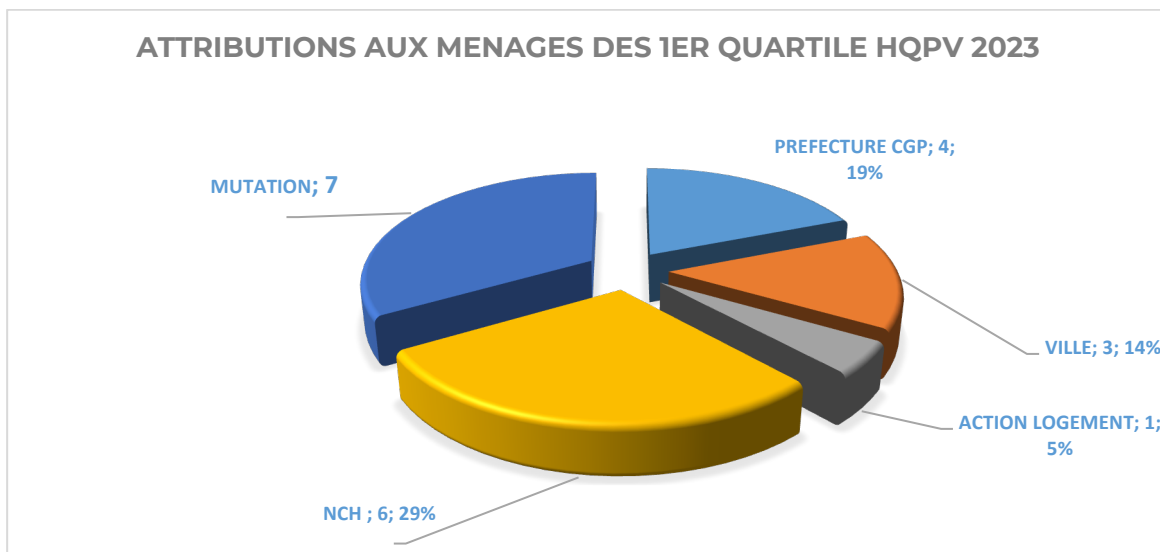
a) Répartition des attributions par réservataires sur un logement en QPV



Parmi les 64 attributions à un ménage du 1<sup>er</sup> quartile, 43 se sont réalisés sur un logement en QPV soit 67 % des attributions du 1<sup>er</sup> quartile.

En QPV, 14 % de la totalité des attributions ont concerné des ménages du 1<sup>er</sup> quartile (rappel : 302 logements attribués en QPV)

b) Répartition des attributions par réservataires sur un logement en HQPV



Parmi les 64 attributions à un ménage du 1<sup>er</sup> quartile, 21 se sont réalisées sur un logement en QPV soit 33 % des attributions du 1<sup>er</sup> quartile.

Hors QPV, 9.5 % de la totalité des attributions ont concerné des ménages du 1<sup>er</sup> quartile (rappel : 223 logements attribués en HQPV)

### 3. Baux signés avec des ménages dépassant les plafonds de ressources dans les quartiers prioritaires de la Ville

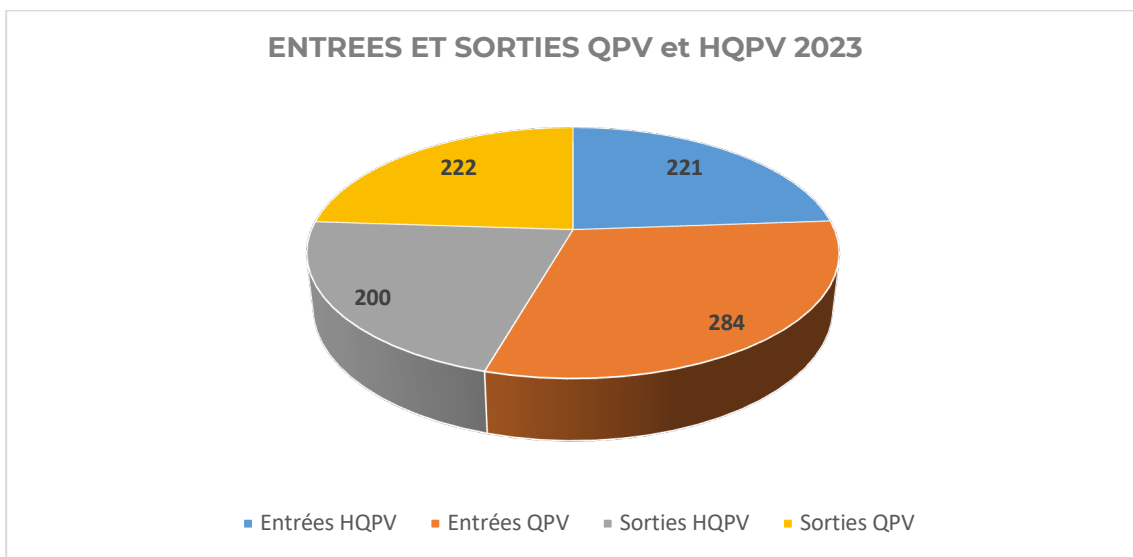
Un ménage a signé un contrat de location dépassant les plafonds de ressources dans les quartiers prioritaires de la ville.

## IV- EVOLUTION DES ENTRÉES/DEPARTS ET EXAMEN DE LA VACANCE

### 1. Taux de rotation des logements

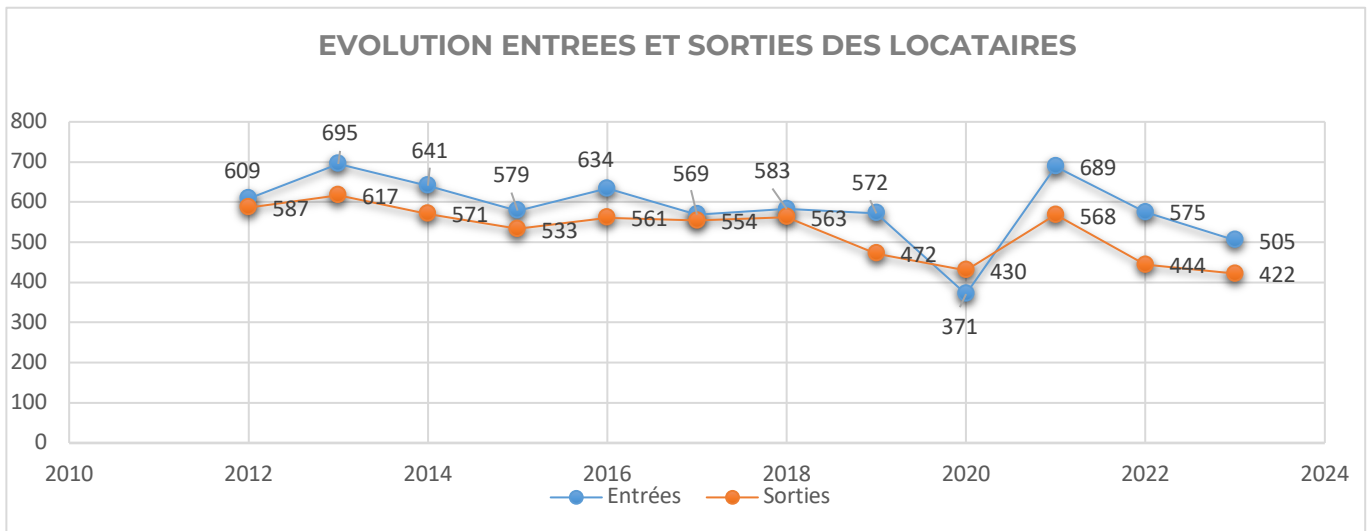
Le taux de rotation 2023 s'élève à 3.82% traduisant une situation qui se tend. Pour mémoire il était de 4% en 2022 et de 5.17% en 2021.

### 2. Entrées et départs QPV et HQPV



- **ENTRÉES 2023 - 505 entrées ainsi réparties :**
  - QPV : 284 entrées soit 56% des entrées
  - HQPV : 221 entrées soit 44% des entrées
  
- **SORTIES 2023 – 422 sorties ainsi réparties :**
  - QPV : 222 sorties soit 52% des sorties
  - HQPV : 200 sorties soit 48% des sorties

### 3. Evolution des entrées et sorties



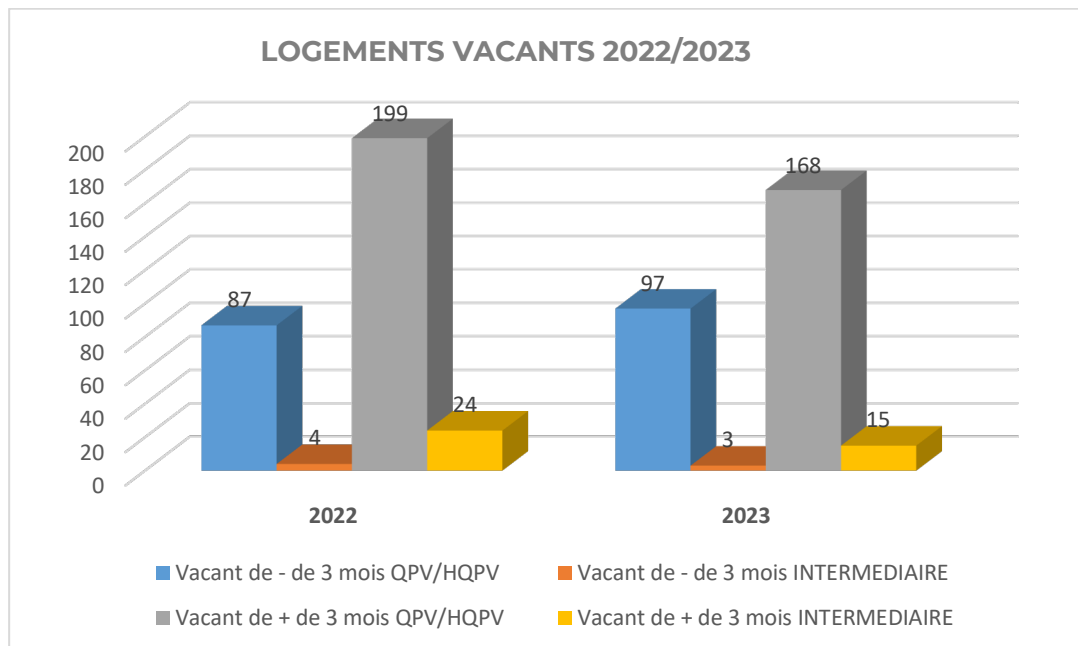
### 4. Suivi de la vacance des logements

Au 31 décembre 2023 (extraction faite au 8/1/2024), Nanterre compte au total de 283 logements vacants.

La vacance à plus de 3 mois des logements en 2023 s'élève à **1.64%, soit 183 logements vacants dont 15 logements intermédiaires**. Elle était de 1.92% en 2022.

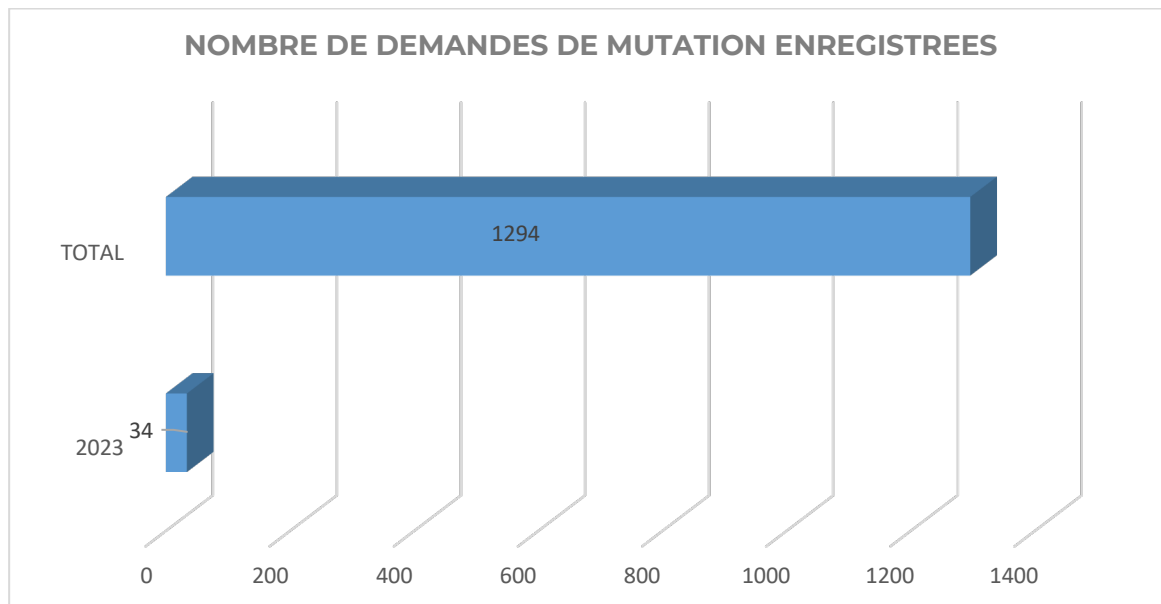
La vacance à plus de **3 mois des logements sociaux** s'élève à **1.57%** soit 168 logements sociaux. Elle était de 1.78% en 2022.

Au 31 Décembre 2023 la situation de la vacance est la suivante :



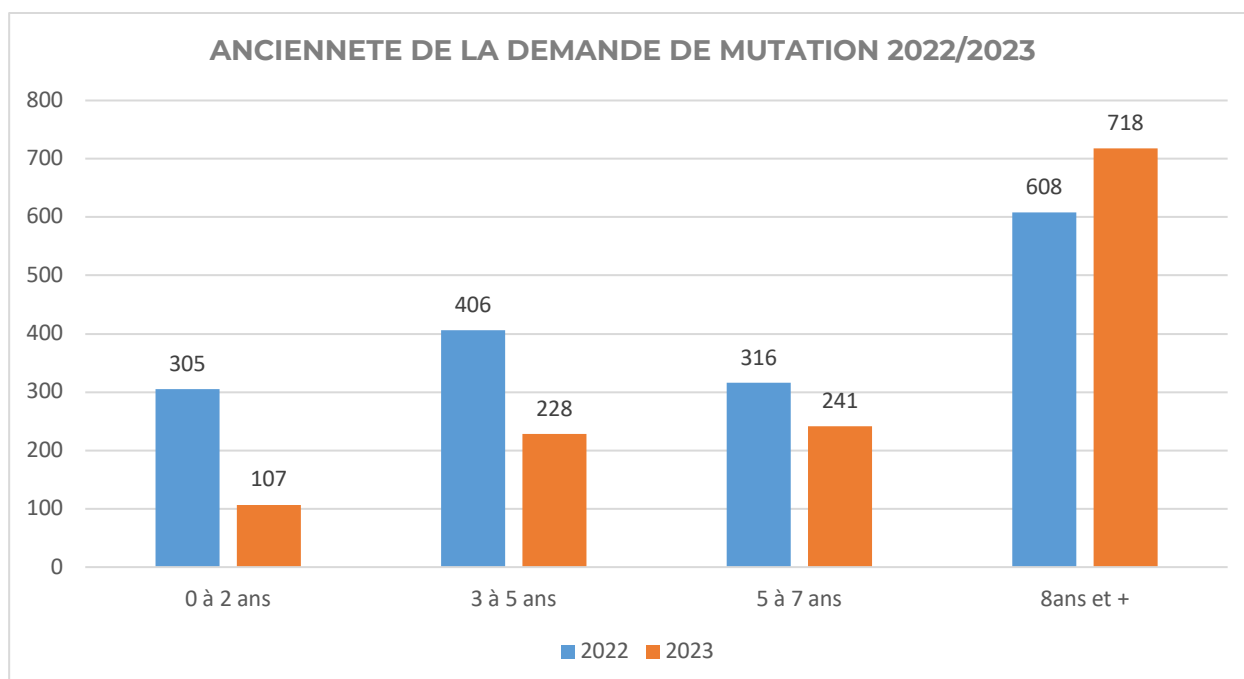
## V- ANALYSE DE LA DEMANDE DE MUTATION

### 1. Nombre de demandes de mutation sur l'année 2023



Nanterre Coop Habitat gère **1 294 demandeurs de mutations au 31/12/2023 contre 1 635 l'année précédente** dont 34 nouvelles demandes enregistrées en 2023. Il s'agit de la demande dont le dossier est également actif sur le SNE.

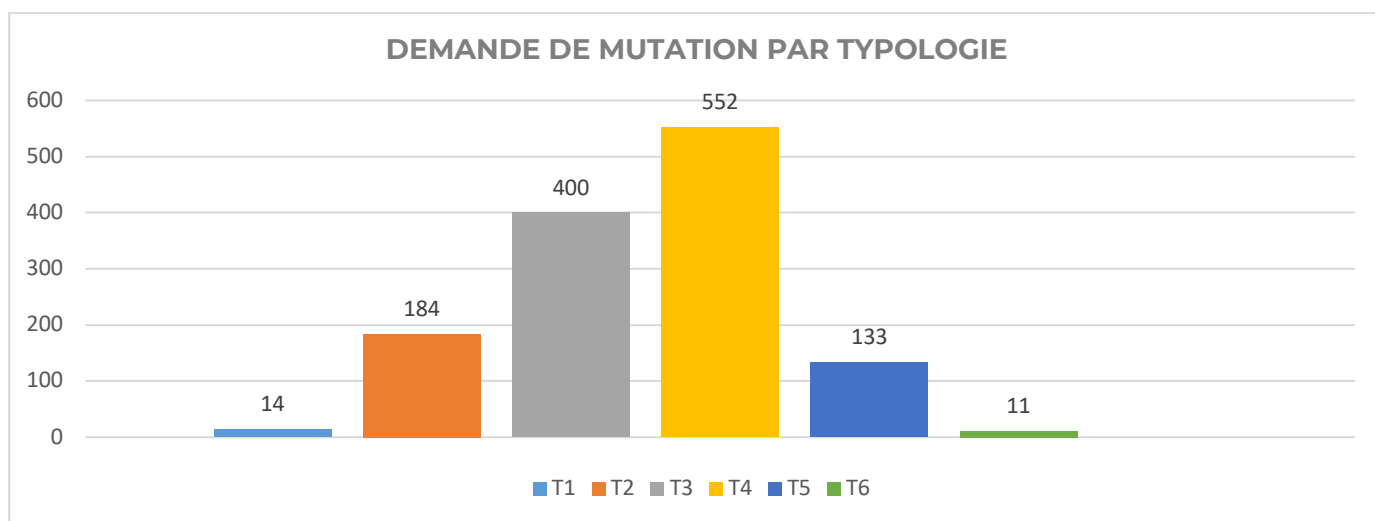
### 2. Ancienneté de la demande de mutation



Sur les 1294 demandes en attente,

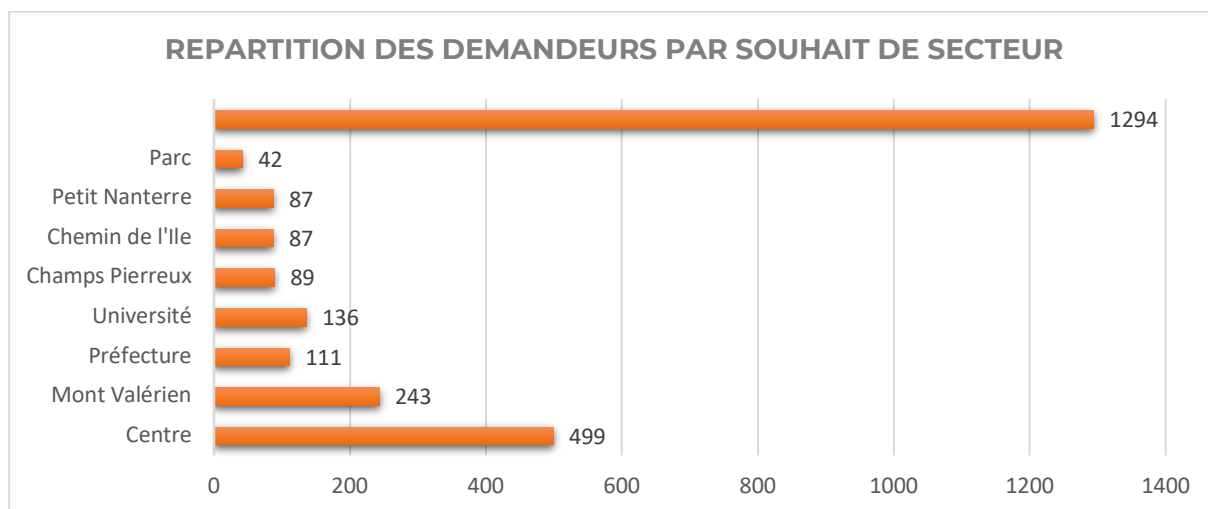
- 26% ont une demande de moins de 5 ANS
- 18% ont une demande de 5 à 7 ans
- 66% ont une demande de 8 ans et plus.

### 3. Répartition des demandes de mutation par typologie souhaitées



Nanterre Coop Habitat enregistre une forte demande pour les logements de type 4 et 5 comme les années précédentes qui représentent 53 % des demandes de mutations, suivi par les logements de typologies 3 (31%).

### 4. Répartition de la demande de mutation par secteur



Classement des choix de quartiers :

- **CENTRE** : 38% des demandes de mutations
- **MONT VALERIEEN** : 19% des demandes de mutations
- **UNIVERSITE** : 11% des demandes de mutations
- **PREFECTURE** : 9% des demandes de mutations
- **LES CHAMPS PIERREUX** : 7% des demandes de mutations
- **CHEMIN DE L'ILE** : 6.5% des demandes de mutations
- **PETIT NANTERRE** : 6.5% des demandes de mutations
- **PARC** : 3% des demandes de mutations

