

CÔTE D'AZUR HABITAT

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du

QUESTION N°

**RAPPORT D'ACTIVITÉS DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES
LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS
AU TITRE DE L'ANNÉE 2024**

Table des matières

1	RÉFORME DES ATTRIBUTIONS	3
2	LA STRUCTURE ET LA RÉPARTITION DU PATRIMOINE	4
3	L'ACTIVITÉ DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS : BILAN DES ATTRIBUTIONS DE L'ANNÉE 2024	5
3.1	DOSSIERS DEMANDEURS	6
3.2	LOGEMENTS ATTRIBUÉS	7
4	MISE EN PLACE DE LA RÉFORME DE LA GESTION EN FLUX.....	10
5	LES CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION LOGÉE	12
6	PERSPECTIVES / RÉALISATIONS IMPORTANTES / DÉFIS RENCONTRÉS.....	14

Le service d'attribution des logements sociaux a pour mission de garantir une répartition équitable des logements disponibles en fonction des critères définis par la politique de l'habitat social. Ce rapport présente les activités de l'année écoulée, les réalisations et les défis rencontrés.

1 RÉFORME DES ATTRIBUTIONS

Les objectifs à respecter dans le cadre d'un service d'attribution des logements sociaux sont nombreux et variés, touchant aussi bien les aspects opérationnels (délai, répartition des logements) que qualitatifs (satisfaction, priorités sociales).

Les objectifs des lois régissant le secteur du logement social en France sont nombreux et visent principalement à garantir l'accès au logement pour les personnes les plus précaires, favoriser la mixité sociale, et assurer une gestion transparente et équitable des attributions de logements. Ces lois ont évolué au fil du temps pour répondre aux enjeux démographiques, sociaux, et économiques.

La dernière loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) adoptée n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 généralise le système de cotation de la demande et la gestion en flux des réservations de logements sociaux. Ces mesures visent à fluidifier les parcours résidentiels et la mobilité dans le parc social.

✓ **LA COTATION DE LA DEMANDE**

Ce dispositif consiste à attribuer des points aux demandes selon des critères objectifs (comme la composition familiale, les ressources, l'ancienneté de la demande, les situations d'urgence...). Le but est de mieux prioriser les candidats tout en gardant une part de gestion discrétionnaire pour les situations particulières.

La cotation est obligatoire dans les EPCI de plus de 150 000 habitants. Sur notre territoire chaque intercommunalité a élaboré sa propre grille de cotation avec des pondérations différentes. Ces différentes grilles ont été alimentées sur le Serveur national d'enregistrement des demandes de logements depuis 2022 pour les premiers jusqu'à ce jour.

✓ **LA GESTION EN FLUX DES DROITS DE RÉSERVATION**

Jusqu'en décembre 2023, la gestion des réservations en stock allouait un logement à un réservataire à chaque mise en location.

Depuis janvier 2024, à l'exception des réservations faites au profit des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure portant sur des logements identifiés dans des programmes, les réservations des différents contingents (État, Action Logement Services, collectivités territoriales notamment...) s'exercent désormais sur un flux annuel de logements mis en location et non plus sur des logements identifiés physiquement.

Compte tenu des obligations de logement des publics prioritaires, l'État dispose de 30 % du flux annuel (25% pour le contingent famille prioritaire et 5% pour le contingent fonctionnaire)

Une convention de réservation est obligatoirement signée entre chaque réservataire et bailleur.

Le 1^{er} janvier 2024 a vu la conversion en flux de toutes les conventions de réservation conclues en stock.

La gestion en flux est effective sur les cinq EPCI concernés par la réforme :

- ✓ NCA : Métropole Nice Côte d'Azur
- ✓ CAPG : Communauté d'agglomération Pays de Grasse
- ✓ CARF : Communauté d'agglomération Riviera Française
- ✓ CASA : Communauté d'agglomération Antibes Sophia Antipolis
- ✓ CAPL : Communauté d'agglomération Pays de Lérins

Les EPCI de la Communauté des Alpes d'Azur et celle du Pays de Paillon ne font pas partis de la réforme des flux restent gérées en stock.

2 LA STRUCTURE ET LA RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2024, le patrimoine de Côte d'Azur Habitat est composé de 20 010 logements (hors équivalents logements foyers 1 013) dont 15 885 sur la Métropole Nice Côte d'Azur.

Au cours de l'année 2024 :

➔ 123 logements sont sortis du patrimoine de Côte d'Azur Habitat (45 en 2023 et 72 en 2022) dont :

- 5 ventes aux particuliers (pour un montant de 822 000 €)
- 118 logements démolis :
 - Les Moulins (Groupe 18 / Bat 6 & 8 – 38 logements)
 - Les Liserons (Groupe 33 – 68 logements)
 - Point du Jour (Groupe 556 – 12 logements)



80 logements sont entrés dans le patrimoine

- ✓ LES TERRASSES DE LISA (Vence) : 18
- ✓ DOLCE VIA (Nice) : 54
- ✓ PALAIS VICTORIA (St Laurent du Var) : 8

3 L'ACTIVITÉ DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS : BILAN DES ATTRIBUTIONS DE L'ANNÉE 2024

Le service d'attribution des logements est chargé de gérer et de coordonner l'attribution des logements sociaux. Notre objectif est de répondre aux besoins de logement en fonction des critères d'urgence, de famille, de revenus et de situation sociale des demandeurs.

Le stock de demandes actives dans les Alpes Maritimes progresse de 10.7% par rapport à 2023 et passe à 56 297 demandes sur le serveur national contre 50 692 en 2023. Dans le même temps, les attributions enregistrent une diminution de 11.2% avec 3 553 radiations pour attributions. La tension de la demande passe donc à 15.4% (données issues de l'Assistance GT-SNE par Cellance)

Côte d'Azur Habitat reste « Guichet enregistreur » mais les demandeurs sont orientés depuis septembre 2019 vers la Maison de l'Habitant à Nice, lieu d'accueil commun disponible pour informer tous demandeurs et les aider dans leurs démarches d'enregistrement. L'ensemble des bailleurs participent au fonctionnement. En ce qui concerne Côte d'Azur Habitat cette participation prend la forme de la mise à disposition de 2 agents.

17 Commissions d'attribution de logements et 8 Commissions d'attribution d'échanges de logements de gré à gré (35 dossiers) se sont réunies au cours de l'année 2024 et ont procédé à l'examen de 3 130 dossiers (3 009 dossiers en 2023) pour l'attribution de 1 126 logements (985 logements en 2023) qui ont abouti à 941 signatures de baux.



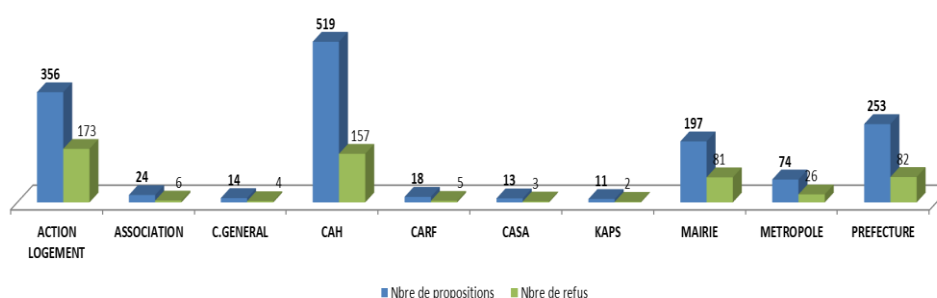
Cela représente une moyenne de 66 logements et 184 examens de dossiers de demandeurs par CALEOL

3.1 DOSSIERS DEMANDEURS

- ✓ Sur les 3 130 dossiers examinés, 539 ont refusé le logement proposé après le passage en CALEOL - soit 17.2 %, la plupart pour quartier et insécurité

Sur ces 539 refus, 320 étaient positionnés en QPV.

- ✓ 429 dossiers DALO ont été examinés parmi lesquels 104 ont signés un bail, 30 ont été refusés pour incomplétude et 101 candidats ont refusé la proposition (tous réservataires confondus)
- ✓ 15 glissements de baux examinés à la demande d'associations au profit des occupants



- ✓ Conformément à la Loi Elan, le bailleur est tenu d'examiner les situations des locataires en sous-occupation, sur-occupation ou dont le logement est inadapté à un handicap.

Dans ce cadre, Côte d'Azur Habitat a mis en place en octobre 2022 une bourse d'échanges de logements sociaux qui s'est étendue le 28 février 2025, en une bourse d'échange interbailleurs. Ce nouvel outil place les locataires de **7 bailleurs sociaux**- Côte d'Azur Habitat, Erilia, Unicil, CDC Habitat, Batigère, Logis Familial 1001 vies et Habitat 06 au cœur de leur parcours résidentiel en leur offrant une solution simple et efficace pour échanger leur logement.

Grace à cette initiative, les ménages en quête d'un logement plus adapté qu'il s'agisse de sous-occupation ou de sur occupation auront désormais plus d'opportunités pour trouver une solution à leurs besoins.

L'outil internet est simple, et accessible pour que les locataires puissent directement voir si un autre logement, même d'un autre bailleur, correspond à leurs attentes.

Cette démarche collective est une avancée majeure pour optimiser l'usage du parc existant et répondre aux besoins des habitants.

La bourse d'échanges est un outil complémentaire à disposition du demandeur qui lui permet d'être acteur de sa demande. Afin d'accroître les possibilités d'évolution du parcours résidentiel.

A ce jour 501 locataires de Côte d'Azur Habitat se sont inscrits sur la Bourse d'échanges et 96 ont fait une demande d'échange avec un autre locataire.

- ✓ En 2024, 251 demandes d'échanges ont été examinées, désignées par tous réservataires confondus, qui ont abouti à 122 signatures de baux contre 116 en 2023.

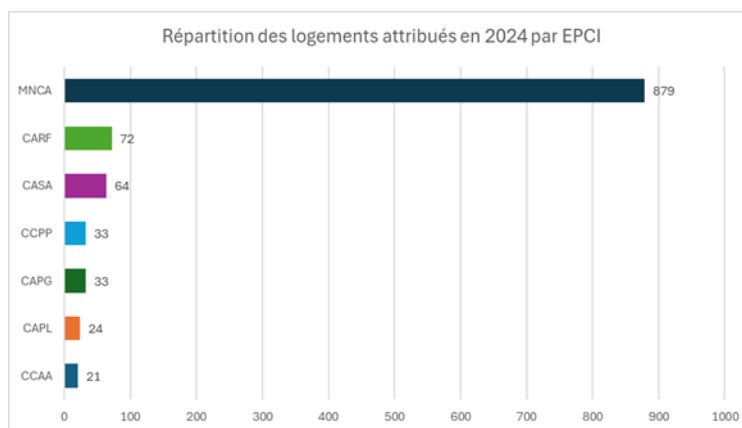
Ainsi pour répondre aux exigences de la Loi Elan, 104 logements ont été proposés dans le cadre des échanges, que ce soit pour sous- ou sur-occupation ou logement inadapté.

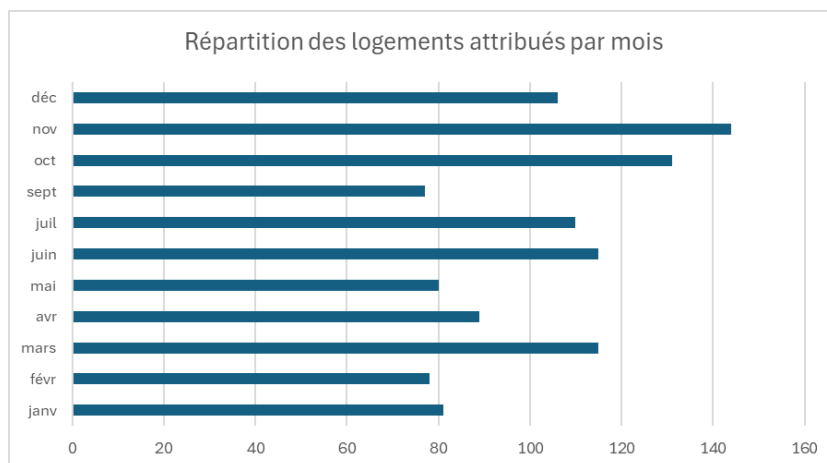
- ✓ Dans le cadre des programmes ANRU et hors ANRU, 89 logements ont été présentés en CALEOL
- ✓ Parmi les désignations étudiées, une trentaine de dossiers de femmes victimes de violences ont été examinés.

Tout au long de l'année, le service attribution de Côte d'Azur Habitat a procédé, sur le serveur national, à la mise à jour des informations pour les demandeurs et des décisions des CALEOL.

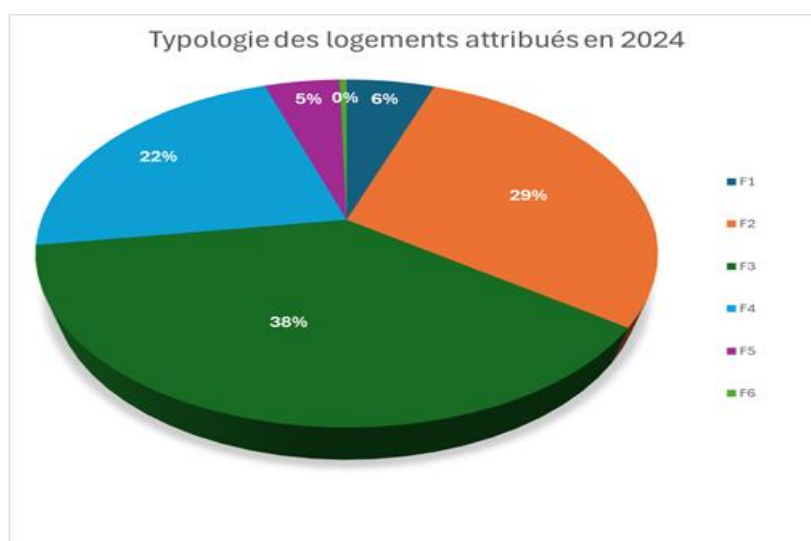
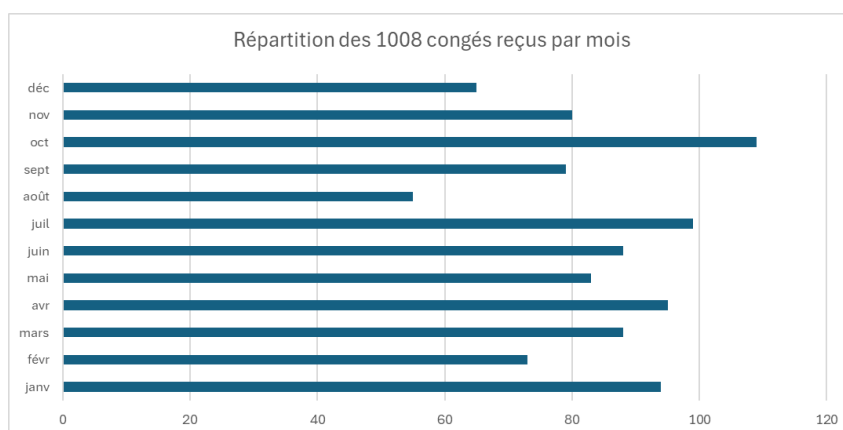
3.2 LOGEMENTS ATTRIBUÉS

Sur les 1126 logements présentés 78 % se situent sur la Métropole Nice Côte d'Azur.





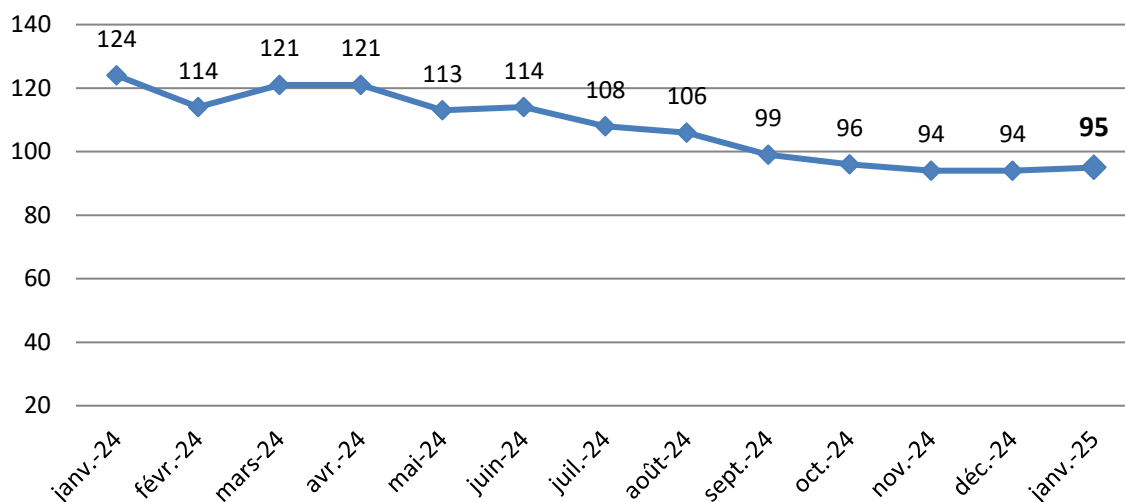
En comparaison les congés



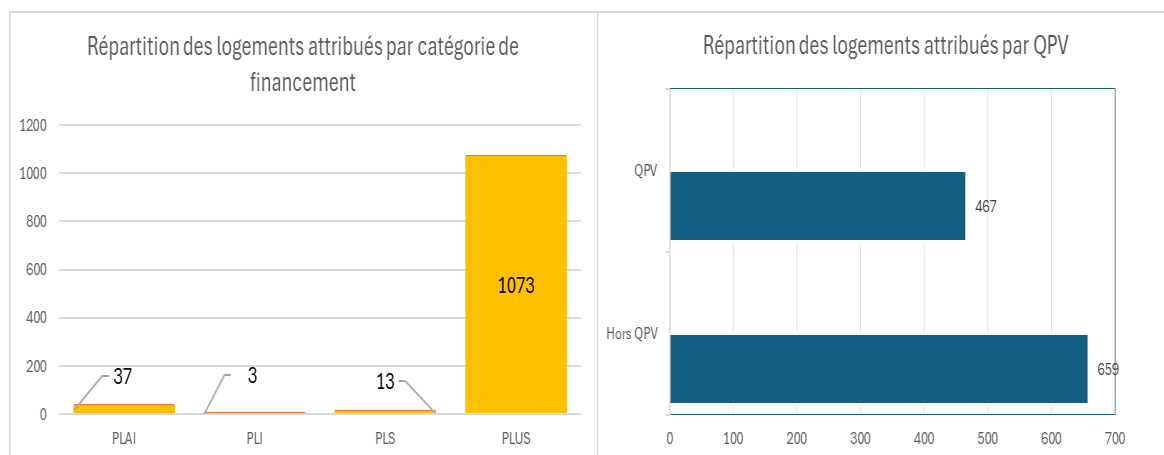
Répartition des attributions par type de logement :

Plus d'un tiers des logements attribués sont des 3 pièces

Evolution du délai moyen de relocation



95 % sont des logements financés PLUS et 59% des attributions se situent dans des quartiers situés hors QPV. 78% des attributions sont dans l'agglomération de NCA. La typologie de logement le plus attribué est le 3 pièces (427 logements).



4 MISE EN PLACE DE LA RÉFORME DE LA GESTION EN FLUX

L'année 2024 a constitué une année test pour la mise en place de la réforme de la gestion en flux des logements.

L'année 2023 a été consacrée à la mise à plat de l'état des lieux des conventions de réservations des différents réservataires.

33 conventions de gestion en flux des droits de réservation ont été signées.

Chacune comportant les diverses modalités, une première annexe avec les modalités de calcul des droits de réservation du réservataire pour l'année 2024, et une seconde annexe avec les objectifs qualitatifs des logements orientés vers le réservataire et rappelle l'état des lieux du patrimoine du bailleur.

Détail des réservataires :

- Préfecture
- ALS (Action Logement Services)
- Conseil départemental
- 2 Associations (API PROVENCE et AGIS 06)
- La SNCF
- 24 Mairies
- 3 EPCI

L'indicateur pris en compte à ce jour est un pourcentage d'engagement de mise à disposition.

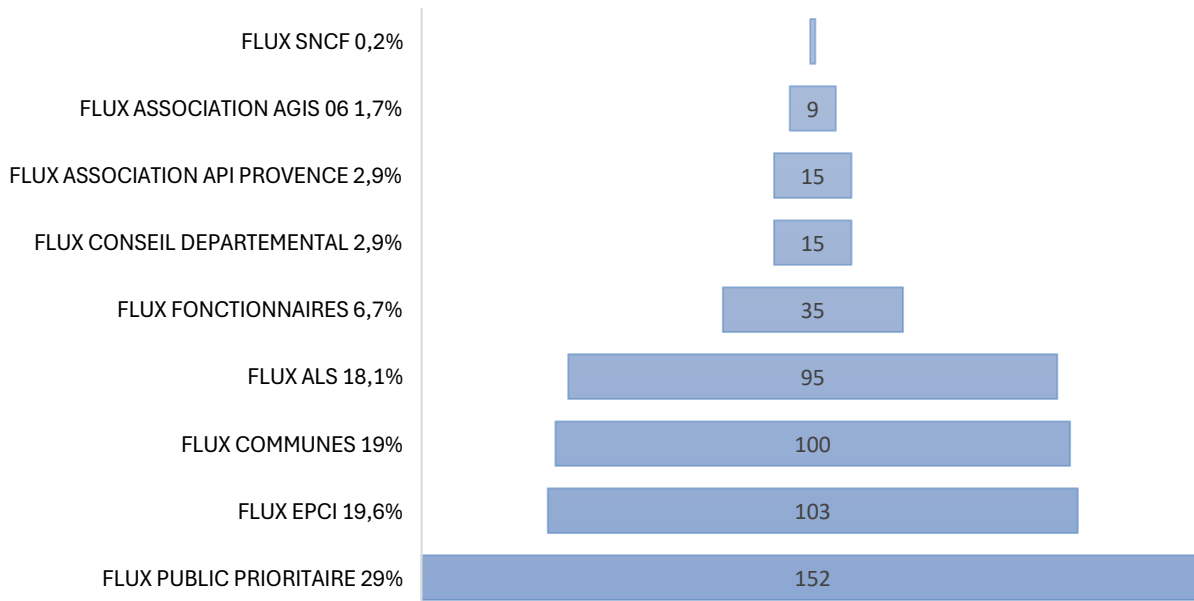
Ce pourcentage résulte d'un calcul d'une assiette pour chaque réservataire. Certains logements sont exclus (*PLI, Foyers travailleurs migrants, structures médico sociales (EHPAD), CHRS et résidences sociales, logements étudiants, les logements réservés par les établissements publics de santé (Hôpital Sainte Marie), réservations défense nationale ou sécurité intérieure: Ministère de l'intérieur, Ministère de la justice, ventes, démolitions*), d'autres sont soustraits (*volume de logements nécessaires pour les mutations internes, au relogement ANRU et hors ANRU*).

A cela est appliqué le taux de rotation afin d'obtenir une assiette nette et un nombre de logements prévisionnel à mettre à disposition des réservataires.

Ce calcul de l'assiette est réévalué chaque année.

Difficultés rencontrées : les éditeurs de logiciel ont bien mis un module à disposition mais celui-ci s'avère assez insuffisant d'un point de vue opérationnel, nous obligeant à utiliser des fichiers Excel en appui. De ce fait, la gestion quotidienne des flux ainsi que l'établissement des bilans s'avèrent fastidieux.

Répartition du flux par famille de réservataires 525 logements mis à disposition en flux



Nombre de logements mis à disposition en flux en 2024

Réservataires	Par typologie						Par financement			QPV		Total général
	F1	F2	F3	F4	F5	F6	PLAI	PLS	PLUS	Hors QPV	QPV	
FLUX ALS	1	30	36	22	6	0	3	0	92	35	60	95
FLUX ASSOCIATION AGIS 06	2	2	4	1	0	0	0	0	9	3	6	9
FLUX ASSOCIATION API PROVENCE	7	2	3	3	0	0	0	0	15	1	14	15
FLUX COMMUNES	7	32	39	18	4	0	2	2	96	62	38	100
FLUX CONSEIL DEPARTEMENTAL	2	5	4	4	0	0	0	0	15	10	5	15
FLUX EPCI	5	32	34	29	3	0	0	2	101	71	32	103
FLUX FONCTIONNAIRES	0	11	16	8	0	0	1	3	31	29	6	35
FLUX PUBLIC PRIORITAIRE	7	53	58	32	1	1	3	0	149	58	94	152
FLUX SNCF	0	0	1	0	0	0	0	0	1	1	0	1
Total général	31	167	195	117	14	1	9	7	509	270	255	525

Répartition des logements mis à disposition des programmes de relogements, des échanges et Action Logement Services (convention supplémentaire).

	OBJECTIFS 2024	Nb de mises à disposition	Nb de lots attribués en CALEOL	Nb de baux signés
RELOGEMENT ANRU + HORS ANRU	89 MAD	89	39	19
MUTATIONS	113 MAD	104	111	55
ACTION LOGEMENT SERVICES CONVERSION	1861 BAUX SIGNES	96	120	68
Total général		289	270	142

Le taux de rotation pour l'année 2024 est de 4,48% (avec une disparité entre les EPCI)

Alors que le taux de rotation pris en compte pour le calcul des flux était de 5.64%
En effet, le nombre de libérations en 2022 était de 1014, soit 202 congés de moins.

EPCI	CAPG	CAPL	CASA	NCA	CARF	TOTA
Nombre de libérations au 31 2023 hors logements exclus de l'assiette (Assiette flux)	26	20	54	645	67	812
Taux de	5,11%	3,69%	4,75%	4,36%	6,03%	4,48%

5 LES CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION LOGÉE

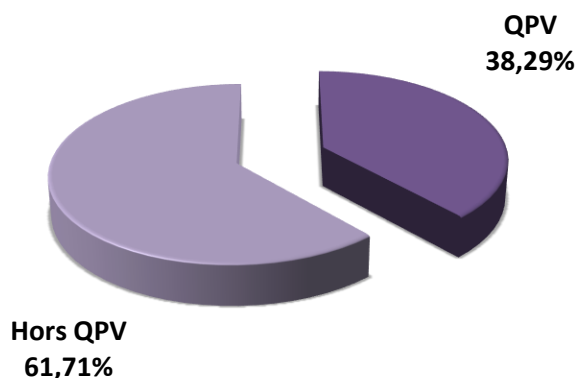
- ❖ La loi impose que 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville soient réservées à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du ministre chargé du Logement, ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées.

Ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale ou, en Île-de-France, sur le territoire de la région, enregistrés dans le système national d'enregistrement.

Pour rappel :

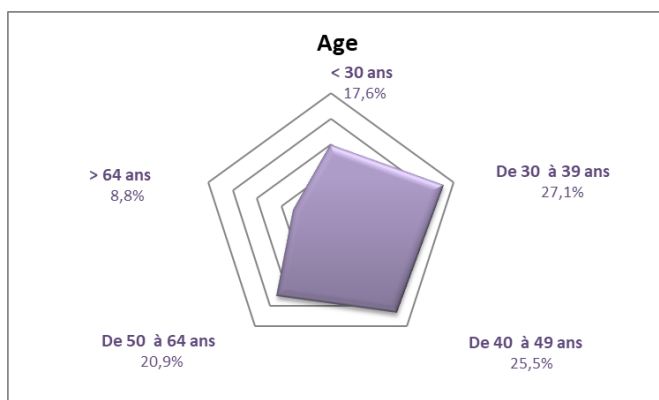
Quartier	% logements attribués
Hors QPV	58,53%
QPV	41,47%

Répartition des logements (baux signés)



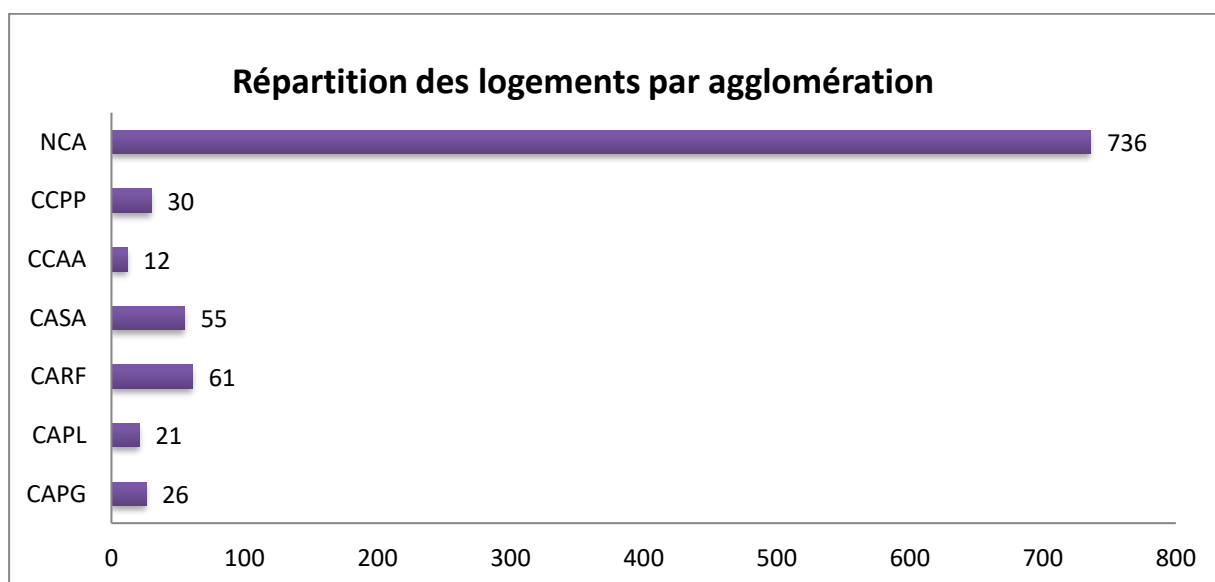
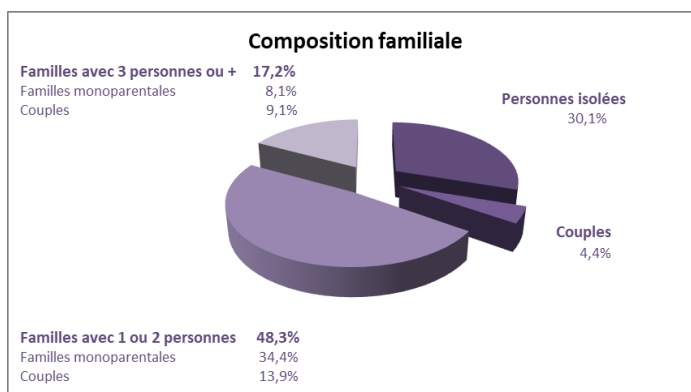
- ✓ Mixité sociale et égalité des chances : 114 candidats relevant du 1er quartile ont signé un bail dont 76 hors QPV

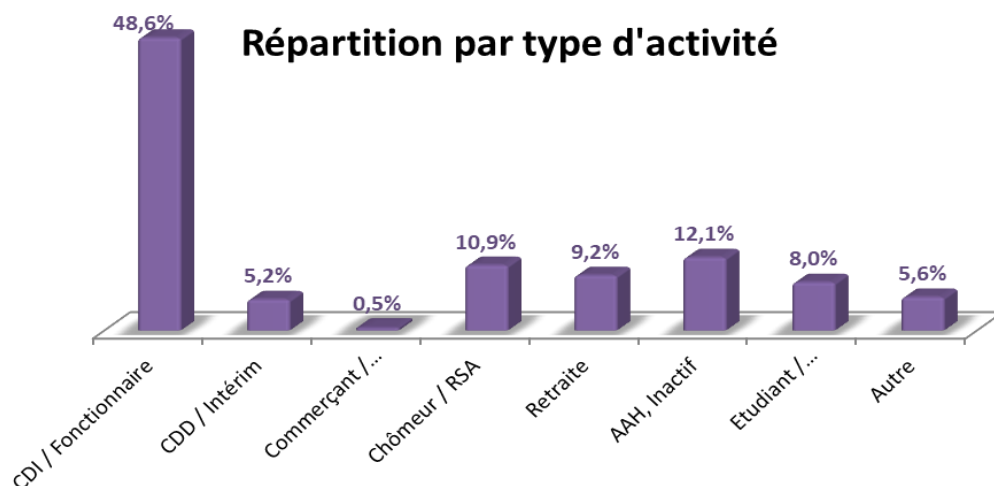
- ❖ La loi impose qu'au moins 50 % des attributions annuelles de logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville soient réservées à des demandeurs des quartiles supérieurs.



- ✓ Concernant l'âge des nouveaux entrants, on constate que près d'un tiers des nouveaux entrants (29%) sont des séniors (plus de 50 ans).

- ✓ 48,3% sont des familles avec une ou 2 personnes à charges (34,4% de familles monoparentales et 13,9% de familles).
- ✓ 30,1% sont des personnes isolées.





- ✓ 49,77% des ménages disposent de revenus inférieurs à 60% du plafond de ressources HLM

	2024	2023
< 20% des plafonds HLM	0,38%	1,03%
20 -59% des plafonds HLM	44,77%	48,74%
> 60% des plafonds HLM	54,85%	50,23%

Taux d'APL 2024 : 45,4%

Taux d'APL 2023 : 53,0%

6 PERSPECTIVES / RÉALISATIONS IMPORTANTES / DÉFIS RENCONTRÉS

- Mise à jour de la base de données : l'état des lieux des logements a représenté un gros travail de mise à jour de nos bases.
- La mise en place des flux a montré que notre outil informatique a des limites dans la finesse d'aide au choix des réservataires, nous obligeant à utiliser des fichiers annexes. Il est important que les logements soient répartis de manière équitable en fonction des catégories de réservataires. Cela nécessite une gestion rigoureuse.
- Un travail de vérification des informations des demandeurs a été effectué pour garantir l'exactitude des informations dans le système de gestion et accroître la transparence du processus d'attribution.
- Taux de vacance élevé sur certains secteurs : Certains quartiers ont enregistré un taux de vacance important en raison de la dépréciation de l'offre immobilière et / ou de la mauvaise localisation.
- Surcharge de demandes : Les demandes dépassent largement l'offre disponible, entraînant des listes d'attente longues.

Il est donc proposé au Conseil :

- D'approuver le rapport d'activités de la Commission d'attribution des logements au titre de l'année 2024.

LE CONSEIL,

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L.441-1-1, L.441-1-2 et R.441-9,

Vu le rapport d'activités de la Commission d'attribution des logements au titre de l'année 2024,

Vu le rapport de présentation établi par la Direction Générale.

DELIBERE

Article 1 : Approuve le rapport d'activités de la Commission d'attribution des logements au titre de l'année 2024.