



## EXTRAIT

des Registres des Délibérations du Conseil d'Administration

### Séance du 30 octobre 2025

Le Conseil d'Administration s'est réuni dans le lieu accoutumé de ses séances en conformité avec la Loi du 5 décembre 1922, sous la présidence de :

**M. Mohamed MAHALI**

#### Administrateurs en exercice : 27

Présents : 18

M. MAHALI	M. CAVANNA	Mme MARTINIANI	M. SMAILI
Mme BAGHDAD	M. DE GEA	Mme MATHERON	M. STOJANOV
Mme BASS	M. GARCIN	M. RICHARD	Mme VALVERDE
Mme BERNARDINI	Mme KADDOUR	Mme RIQUELME	
Mme BOUCHKARA	M. MARKOVIC	Mme SIDI DRIS	

Absents/excusés ayant donné pouvoir : 6

M. BEN MIHOUB	à	M. RICHARD	M. GILLET	à	M. MAHALI
Mme CHENET	à	Mme BAGHDAD	M. MORENO	à	M. CAVANNA
M. DOYER	à	M. MAHALI	Mme PANAGOS	à	M. GARCIN

Absents/excusés : 3

M. DE ARAUJO	Mme FORTIAS	Mme PIN
--------------	-------------	---------

#### Nombre de votants (présents + représentés) : 24

<b>DELIBERATION 25-61</b>  Rapport annuel d'activité 2024 – Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements	<b>N° 25-61 – RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITE 2024 - COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS</b>  Mesdames, Messieurs,  Monsieur le Président présente le rapport suivant :  Conformément aux dispositions de l'article R441-9 du Code de la construction et de l'habitation (C.C.H) le Conseil d'Administration doit être annuellement informé des activités de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements.
--	--

C'est dans ce cadre que le rapport d'activité de la CALEOL est présenté. Il vise à retracer l'activité des services et Commissions qui œuvrent pour attribuer les logements à THM, ainsi que le contexte dans lequel s'effectuent ces activités.

Il est en conséquence demandé au Conseil d'Administration de prendre acte de la présentation du rapport d'activité 2024 de la Commission d'Attribution des logements et d'Examen et de l'Occupation des Logements, d'en approuver le contenu et d'en autoriser sa diffusion auprès des partenaires institutionnels.

**Le Conseil d'Administration,**

**Vu** les articles R421-16 et R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation,

**Considérant** que le quorum du Conseil d'Administration est atteint,

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

<b>Votes favorables</b>	<b>24</b>	<b>Abstention</b>	<b>0</b>	<b>Votes contre</b>	<b>0</b>
-------------------------	-----------	-------------------	----------	---------------------	----------

**Article 1**

**PREND ACTE** de la présentation du rapport d'activité 2024 de la Commission d'Attribution des logements et d'Examen et de l'Occupation des Logements,

**Article 2**

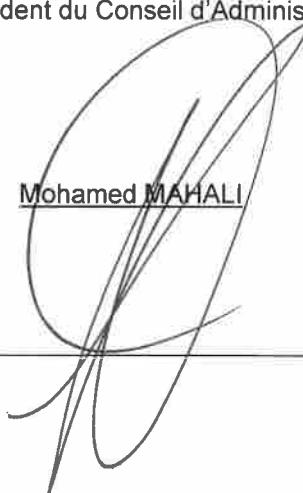
**EN APPROUVE** le contenu,

**Article 3**

**AUTORISE** sa diffusion auprès des partenaires institutionnels.

○ Le Président du Conseil d'Administration,

Mohamed MAHALI





# Rapport d'activité de la CALEOL 2024

# Préambule

## Rappel des obligations réglementaires issues des lois Egalité et Citoyenneté et ELAN:

- ⇒ PS1 : 25% des attributions suivies de baux signés aux personnes relevant du 1<sup>er</sup> quartile hors QPV
- ⇒ PS2 : 25% des attributions, suivies ou non de baux signés, aux personnes reconnues prioritaires au titre de l'article L441-1 du CCH
- ⇒ PS3 : Nombre attributions de logements aux ménages reconnus DALO.
- ⇒ PP5 : Objectif mutations HLM 20%
- ⇒ Loi LEC : 50% des attributions, suivies ou non de baux signés, aux personnes ne relevant pas du 1<sup>er</sup> quartile, en QPV

En guise de préambule, quelques chiffres pour éclairer le contexte dans lequel travaillent les services de la Direction de la Gestion Locative et les membres de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) :

**Une demande de logements sociaux élevée :** plus de 45 000 demandes en stock au 31 décembre 2024 dans le Var.

S'agissant de la taille des ménages demandeurs de logement social, 50% sont des personnes isolées.

**Un taux de rotation limité :** de 4.6% en 2024 alors que, pour information, il se situe à 6.1% pour la médiane des Offices (valeur 2023).

**Un taux de vacance en amélioration :** il s'établit à 4.9% alors qu'il était en 2023 à 5.85% (4.9% pour la médiane des Offices en 2023).

## I - L'activité de la CALEOL en 2024



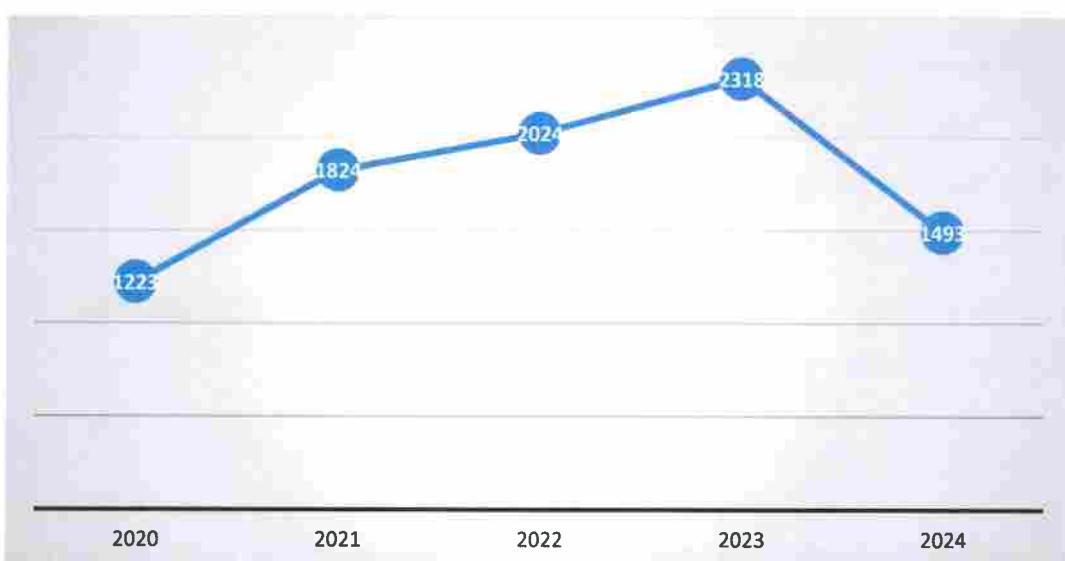
*Lors du Conseil d'Administration du 25 Octobre 2023 la CED a été supprimée afin d'être conformité avec les conventions de gestion en flux mise en place au 01 Janvier 2024.*

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024, La gestion en flux est devenue applicable.

Deux CALEOL mensuelles sont désormais prévues, au lieu d'une seule auparavant.

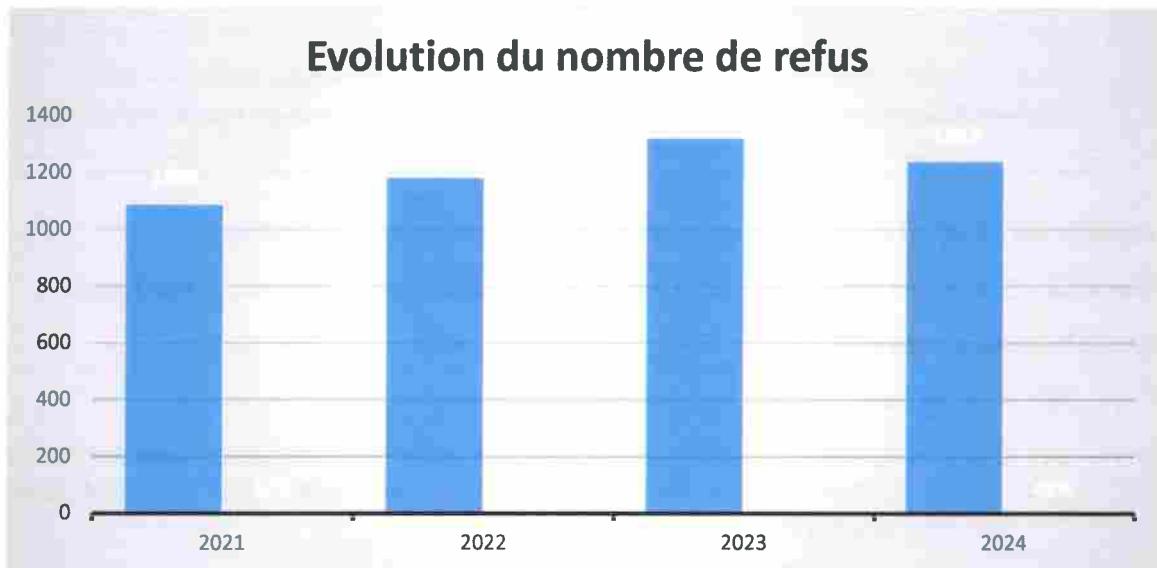
En 2024, cela a représenté :

- 17 réunions
- 2300 dossiers instruits et cotés, suite à un entretien systématique avec le candidat, destiné à collecter, fiabiliser et actualiser les données pour rendre l'attribution plus efficiente.
- 2555 **prospects** présentés.
- 668 logements** ont été comptabilisés dans la gestion **en flux**,
- 1493 attributions** en **2024** \* *Candidats ayant reçu une convocation pour visite de logement (attributaires en rang 1 + attributaires rangs suivants après refus du logement par candidats rangs précédents)*

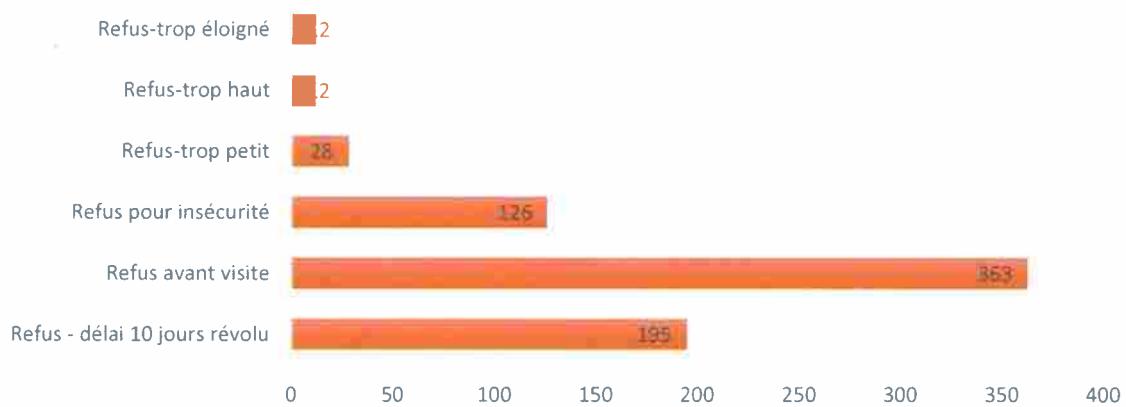


Cette diminution s'explique par la baisse du nombre de logements attribués, entraînant mécaniquement une réduction du nombre de visites organisées.

- Plus de 800 **baux signés** en 2024.
- 1242 refus par les demandeurs suite à une attribution.



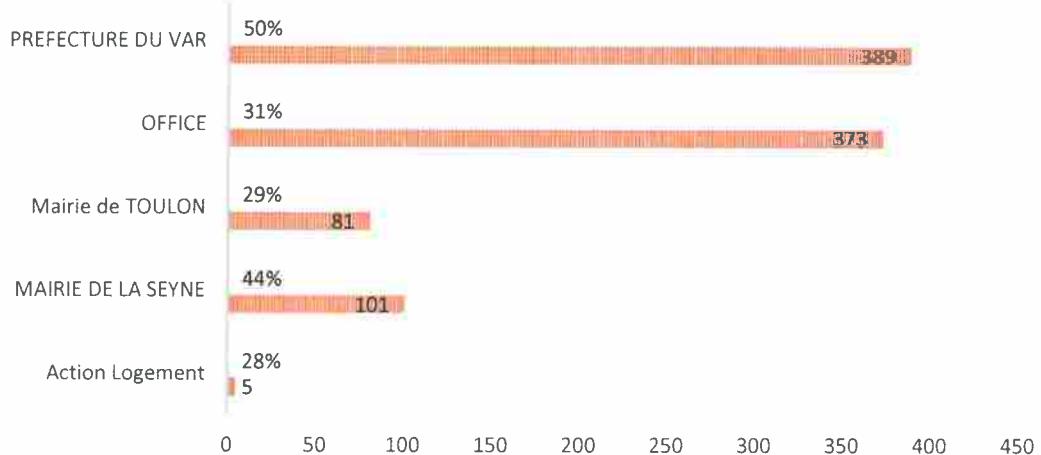
### Principaux motifs de refus



L'augmentation significative des refus avant visite observée cette année résulte notamment de la mise en place de la gestion en flux.

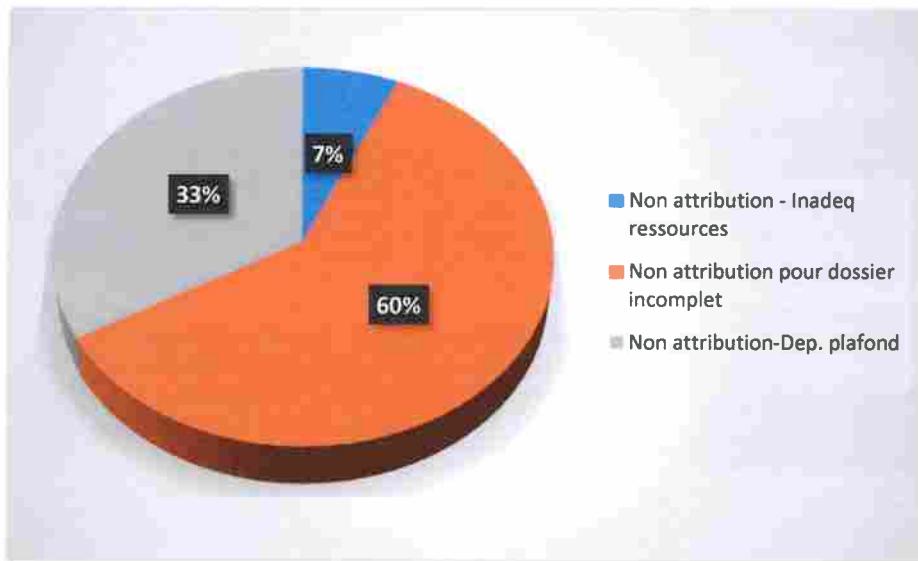
Ce nouveau mode de fonctionnement distribue aux réservataires des logements dans tous les quartiers de THM, contrairement à la pratique précédente où les logements étaient attribués sur des secteurs prédéfinis.

## REFUS PAR RÉSERVATAIRES



30 non-attributions

Les non-attributions correspondent aux refus par la CAEOL d'attribuer un logement à un candidat proposé lors d'une commission (voir motifs ci-contre).



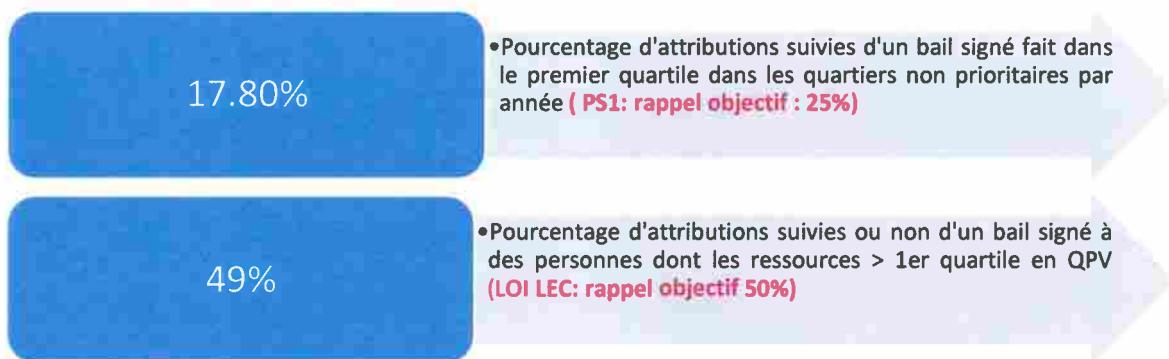
**Autres activités de la CALEOL :**

-  Attribution de garages/parkings : 153
-  Echanges de logements : 12
-  Co-titularisations : 7
-  Rétablissements de baux : 34
-  Transferts de baux : 27

## **II – La structure des attributions en 2024**

### **A - Respect des obligations réglementaires**

#### 1 : Objectifs de Mixité sociale



## 2 : Objectifs publics prioritaires

41% au total et 33% HQPV

- Pourcentage d'attributions (logements réservés Office) suivies ou non d'un bail signé faites aux publics prioritaires (PDALHPD + DALO) dont en hors QPV par année (**PS2: rappel objectif 25% total et 10% en HQPV en 2023**)

25%

- Pourcentage d'attributions (contingent réservataires) suivies ou non d'un bail signé à des personnes reconnues DALO et ou publics prioritaires (**LOI LEC: rappel objectif 25%**)

8%

- Pourcentage d'attributions (logement réservés Office) suivies ou non d'un bail signé faites aux ménages DALO (**PS3**)

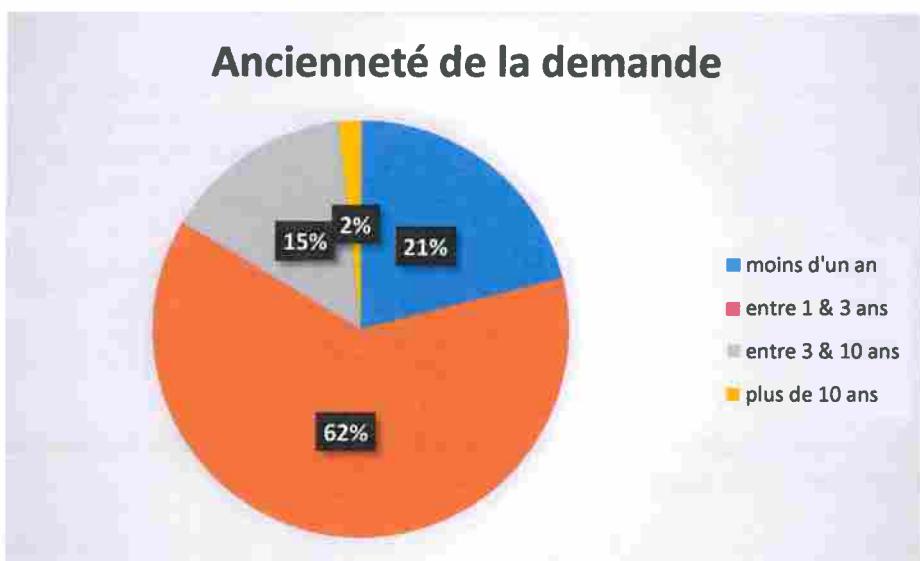
## 3 : Parcours résidentiels

13.8%

- Pourcentage de mutations de locataires déjà logés dans le parc de l'organisme ou d'un autre organisme de logement social, réalisées vers le parc de l'organisme, parmi le nombre total des attributions, par année. (**PP5: rappel objectif: 20%**)

## B – Ancienneté des demandes ayant fait l'objet d'une attribution en 2024

Les ménages attributaires d'un logement par THM en 2024 avaient une demande de logement social active comprise en 12 et 36 mois.

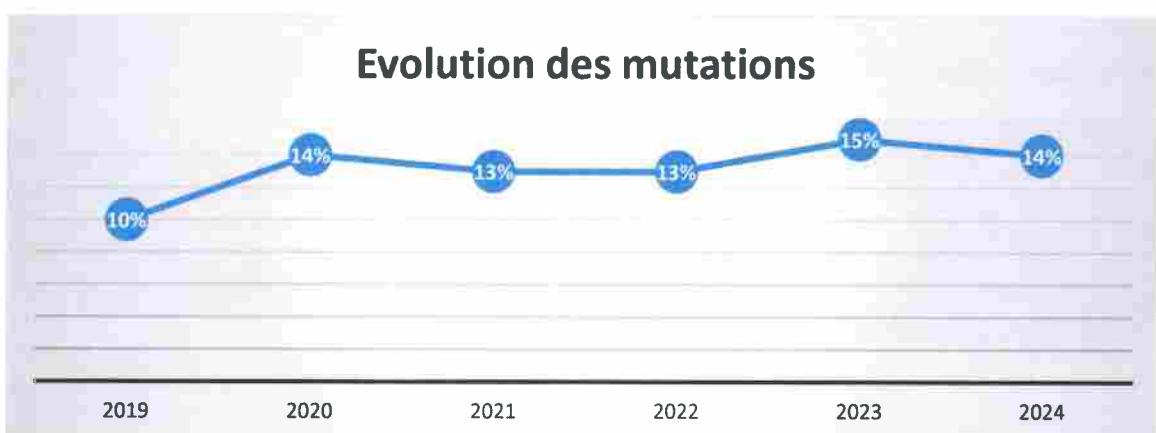


## **C – Mobilité résidentielle**

7.5% des attributions réalisées en 2024 soit un peu plus de 110 attributions sont à destination des locataires de THM afin de favoriser la mobilité résidentielle nécessaire au fil du temps.

Au total THM a réalisé 13.8% de mutations, de locataires déjà logés dans le parc de l'organisme ou d'un autre organisme de logement social.

Les mutations sont réalisées malgré tout pour raisons sanitaires, financières ou inadéquation du logement avec la composition familiale.



## **D – Structure des logements attribués en 2024**

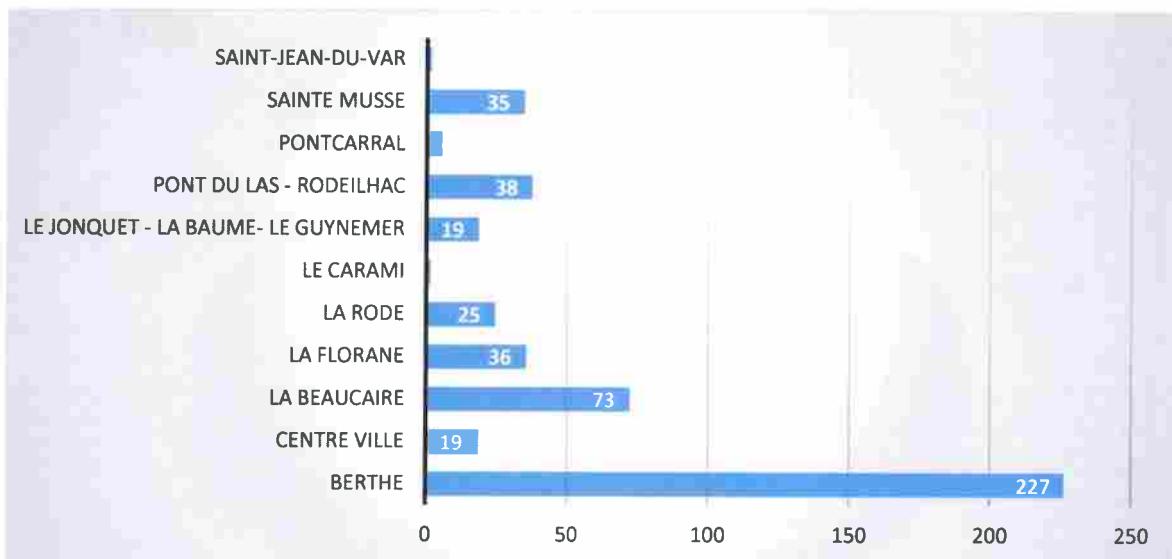
### ***Typologie des logements***

	Logements libérés en 2022 (en %)	Logements libérés en 2023 (en %)	Logements libérés en 2024 (en %)	Logements souhaités par les demandeurs en %
T1	3%	3%	3%	13%
T2	22%	23%	24%	37%
T3	39%	40%	41%	29%
T4	30%	28%	27%	18%
T5 et +	4%	6%	5%	3

ù

Les demandeurs sur le département du Var ont majoritairement besoin de logements de petite typologie (plus de 50% souhaitent un T2 ou un T3).

**La répartition des logements attribués en 2024 (suivi d'un bail signé) dans les principaux QPV est détaillée ci-dessous :**



#### **Focus sur les livraisons – acquisitions de groupes sur l'année 2024**

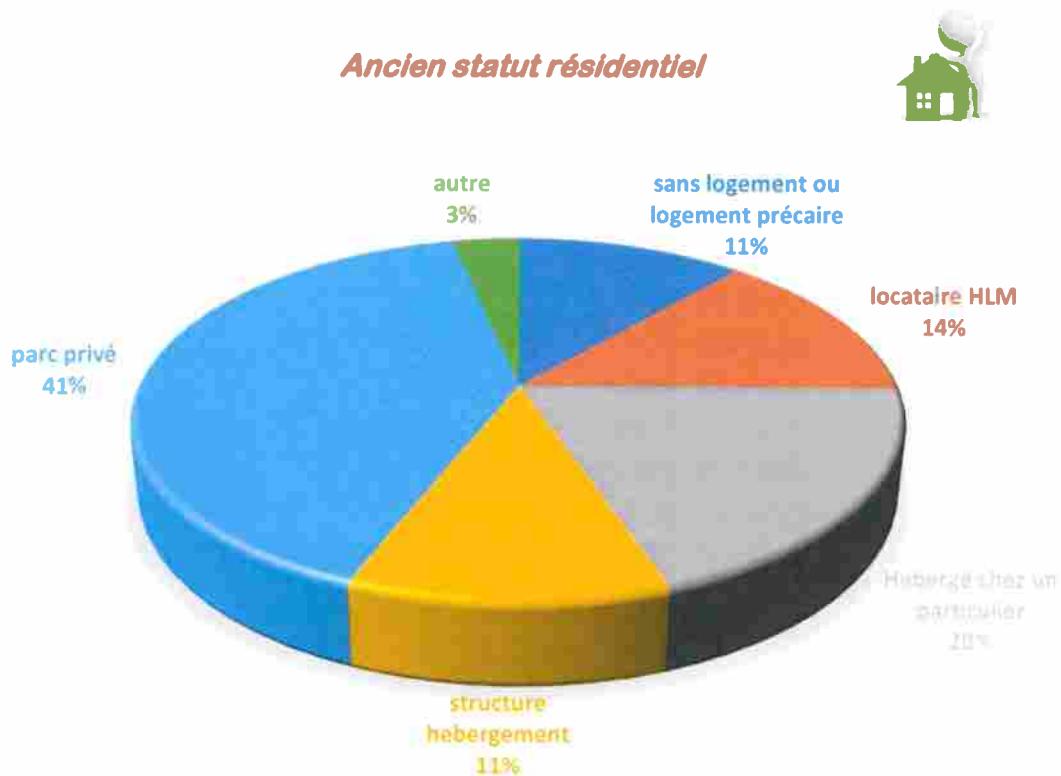


**Acquisition résidence le Cap d'or bat B & C : 36 logements, 1267 av. des Anciens Combattants d'Indochine 83500 La Seyne sur Mer (acquisition le 01 octobre 2024)**



**Acquisition amélioration le Kennedy : 20 logements, 7 rue du docteur vaillant 83500 La Seyne sur Mer (acquisition le 01 avril 2024)**

## **E - Le profil des candidats attributaires d'un logement en 2024**

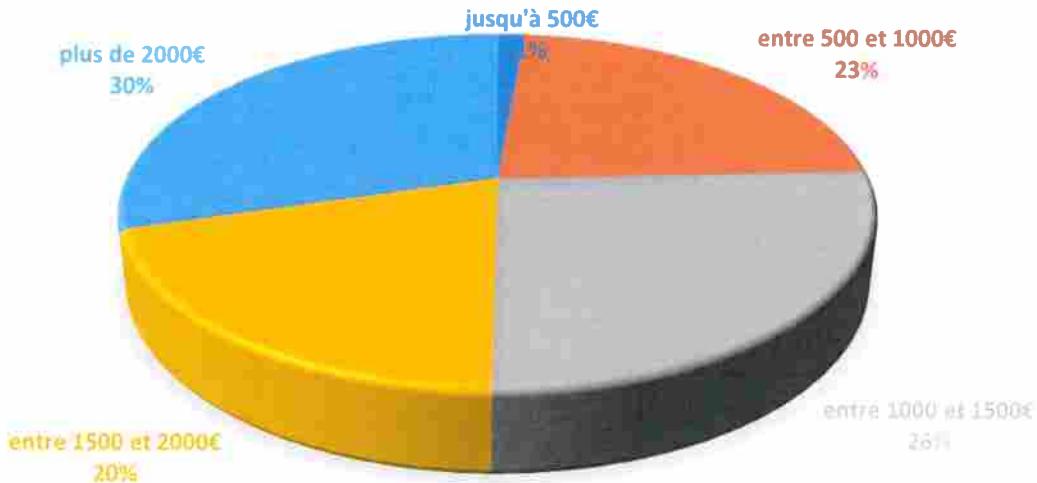


Cette répartition met en lumière la diversité des profils des candidats au logement social, avec une forte représentation des personnes en situation de précarité ou d'instabilité résidentielle.

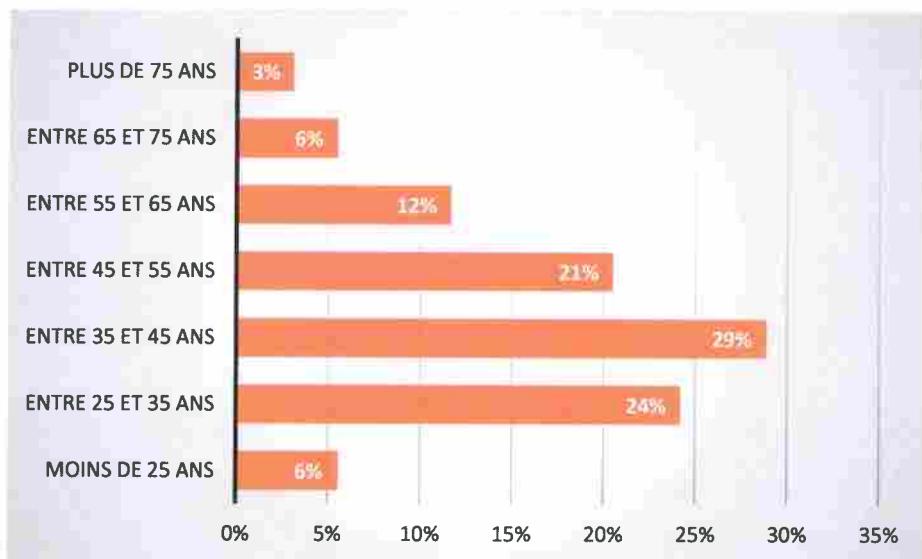
Cependant, le parc privé constitue toujours une part importante des demandeurs, ce qui souligne que même ceux disposant d'un logement peuvent être fragilisés et avoir besoin d'un logement abordable



Niveau de revenus mensuels en 2024



Age des ménages attributaires en 2024



Les deux graphiques montrent que la majorité des candidats au logement social sont des adultes en âge de travailler, avec des niveaux de revenus qui vont des plus modestes aux plus élevés.

Cette diversité socio-économique illustre que le logement social répond non seulement aux besoins des personnes en grande précarité, mais aussi à ceux de familles et d'individus faisant face à différentes difficultés économiques ou sociales

