



CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE CONCERTATION LOCATIVE

Séance du 1^{er} juillet 2025



Groupe ActionLogement



ORDRE DU JOUR



BILAN DES ATTRIBUTIONS



**EXAMEN DE L'OCCUPATION
DANS LE CADRE DES CALEOL**



NUMERICABLE



TFPB



QUESTIONS DIVERSES



BILAN DES ATTRIBUTIONS

2024



ATTRIBUTIONS FAITS MARQUANTS 2024

Ile- de-France



- **Gestion en flux** : Poursuite des signatures des conventions en flux et mise en œuvre en 2024
- **Règlement intérieur des CALEOL** : Actualisation du règlement intérieur avec présentation aux membres des CALEOL et aux équipes I3F, mise à jour de la documentation avec une révision des motifs de non attribution
- **Symbiose** : coordination des développements de nouvelles fonctionnalités (prise en compte de la gestion en flux, module DU, CALEOL étendue, nouveaux environnement, ...) et accompagnement opérationnel des équipes dans l'utilisation et les paramétrages de l'outil
- **2ème AMI AP-HP** : élargissement des partenariats avec les établissements de santé en faveur du logement des soignants, mise en place d'un nouveau format de mise en location en bail civil sur les logements intermédiaires



149 028

logements gérés : +2%
(146 102% en 2023)



4,78%

Rotation du parc
(4,86% en 2023)



3 284

logements attribués
dans le neuf
(2 441 en 2023)



10 266

Candidatures rang 1 : +10,6%
(9 280 en 2023)



78,8%

des attributions
au bénéfice des salariés
(78,2% en 2023)



70,6%

des candidatures acceptées
relèvent des publics prioritaires
(62% en 2023)



CHIFFRES CLÉS 2024

Ménages prioritaires IDF*

70,6 % en IDF
77% à Paris

62% en 2023

Dont Ménages DALO

19,5 % en IDF
36 % à Paris

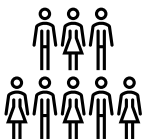
19,6% en 2023

Ménages du 1er Quartile

13 % en IDF
16 % à Paris

10,5% en 2023

- 2,41 personnes par ménage en IdF et 2,01 personnes par ménage à Paris
- 36% personnes seules en IdF et 49 % à Paris
- 21,9% de familles monoparentales en IdF contre 17% à Paris
- 25% de moins de 30 ans contre 19 % à Paris
- 53% de bénéficiaires de l'APL en IdF et sur Paris
- 14% de ménages sous le seuil de pauvreté en IdF et 17 % à Paris



Attributions

10 266
en IdF et

601
à Paris

9 280 en 2023

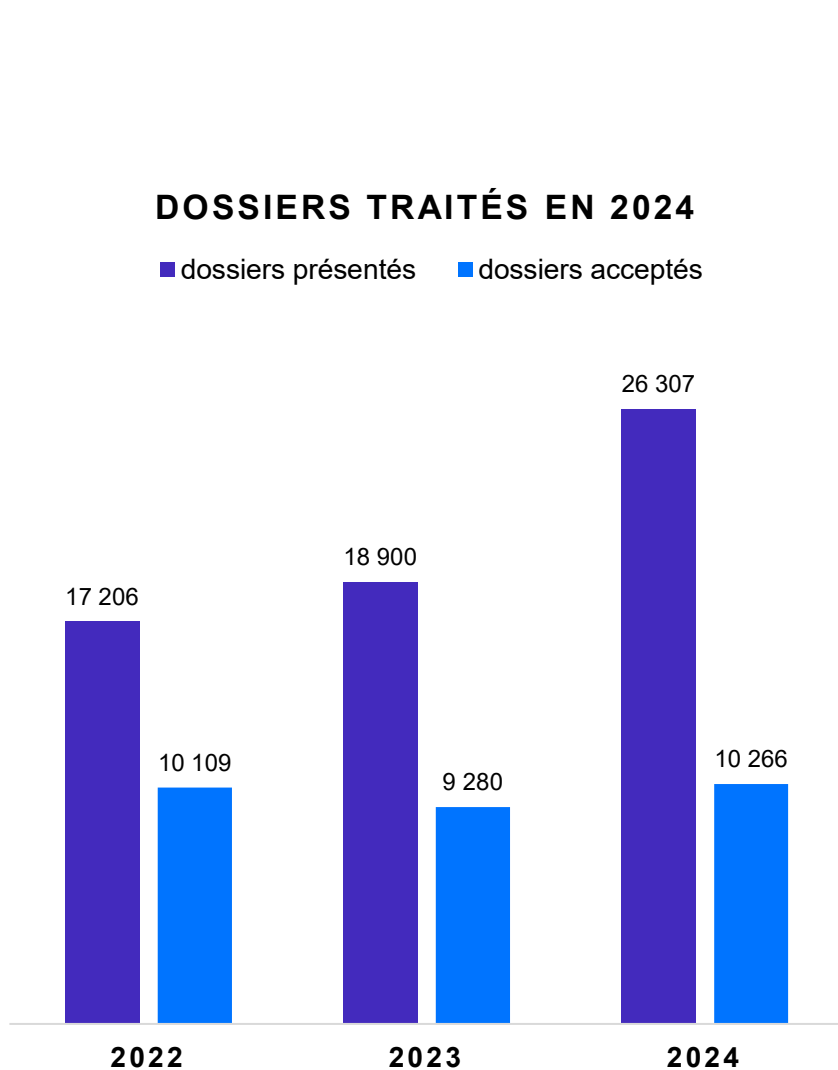
Mutations

11,8%
en IdF et

21 %
à Paris

11,2% en 2023

ACTIVITÉ DES CALEOL



2024



26 307
dossiers
présentés **+ 39%**



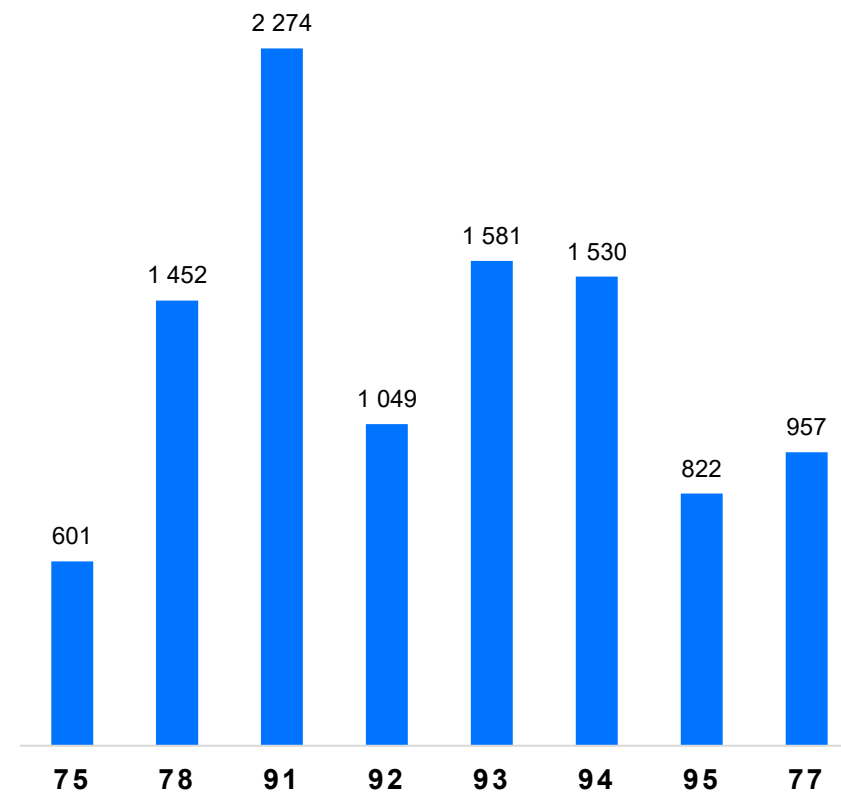
2,56 dossiers en moyenne
par logement attribué contre
2,08 en 2023

10 266
dossiers
acceptés
ordre 1 **+ 10%**

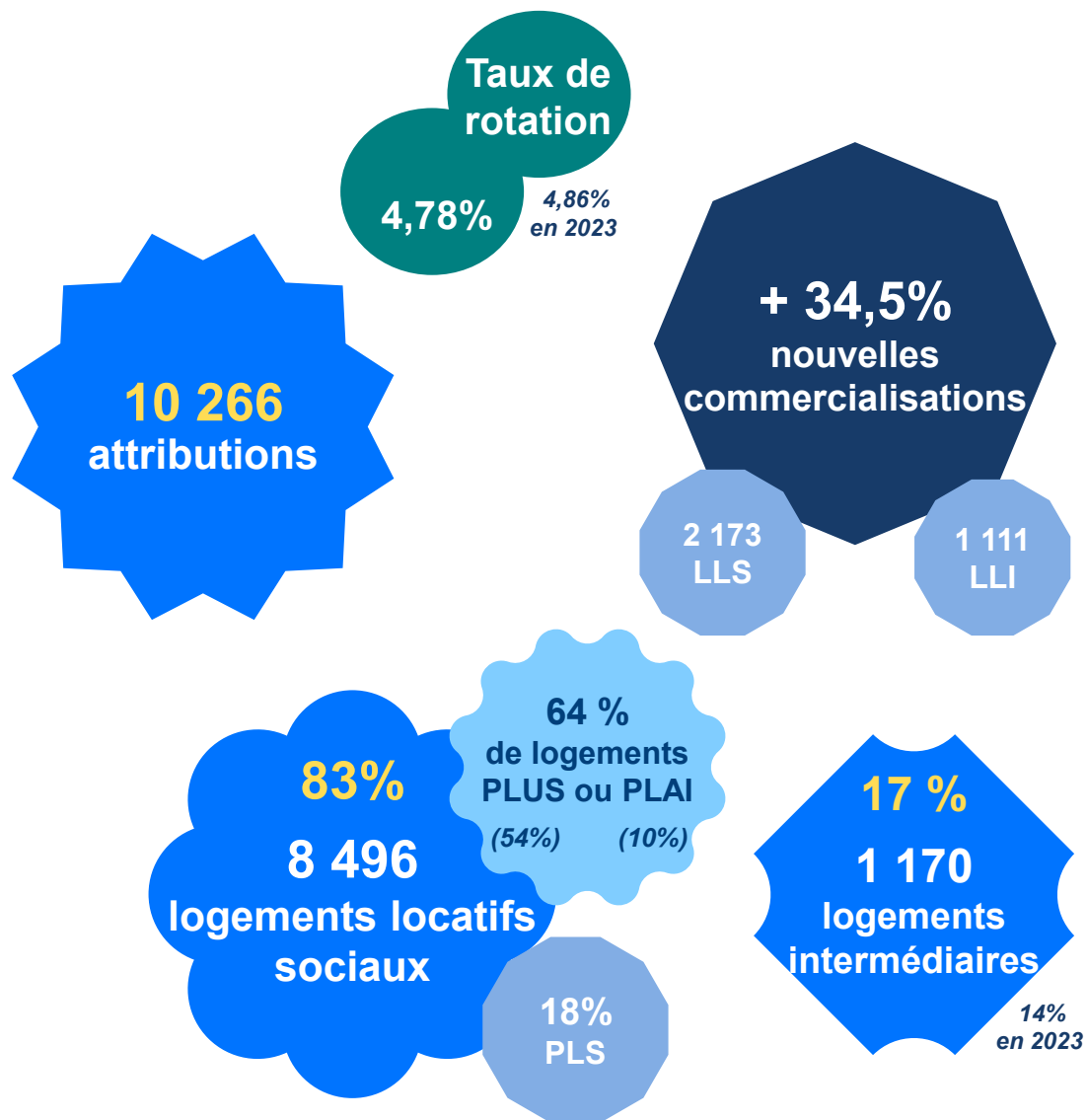


61 % de taux d'attributions
dont **22% acceptés avec**
ordre

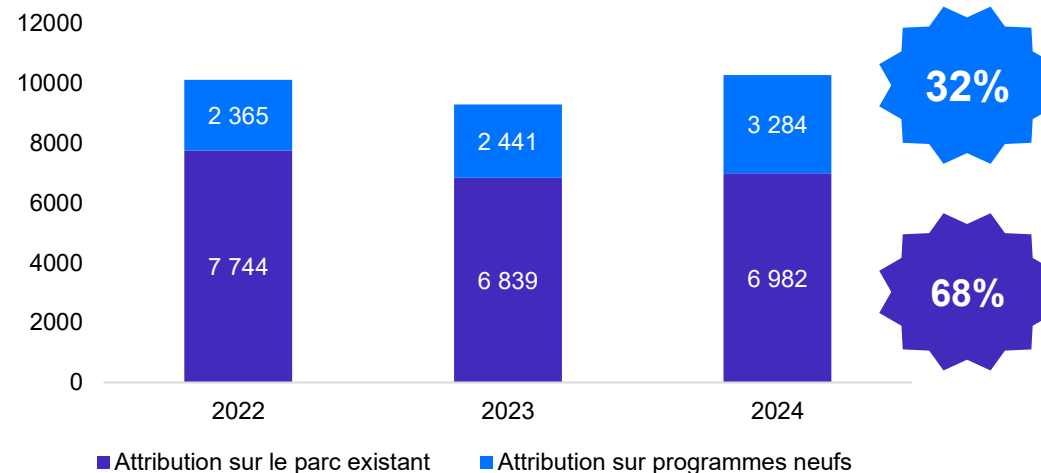
RÉPARTITION PAR DÉPARTEMENT



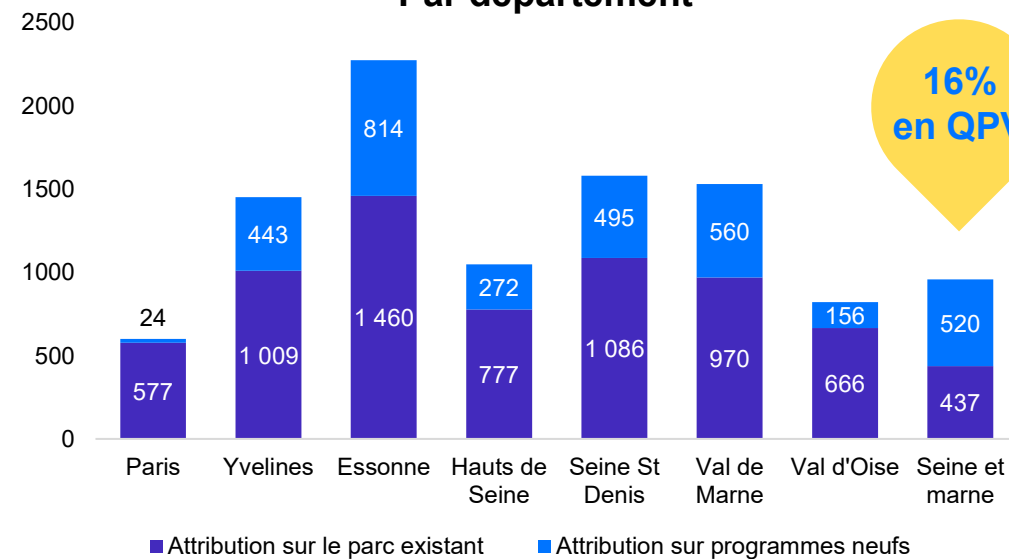
OFFRE DE LOGEMENT



Répartition de l'offre de logements



Par département



CARACTÉRISTIQUES SOCIO-ÉCONOMIQUES DES BÉNÉFICIAIRES

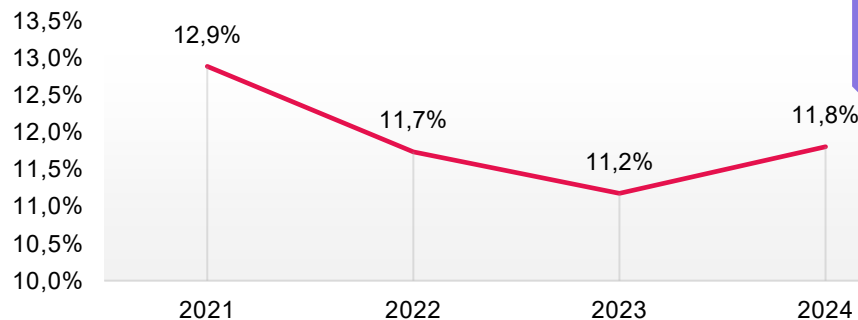
	Attributions 2023 3F en Ile-de-France	Attributions 2024 3F en Ile-de-France	Occupation 3F en Ile-de-France Sources OPS 2024
Moyenne d'âge	39 ans	39 ans	53 ans
Ménage de moins de 30 ans	26 %	25 %	5%
Ménages de 60 ans et plus	8,2 %	8,2 %	34%
Moyenne nb d'occupants par logement	2,37	2,41	2,62
Personnes seules	37 %	36 %	33%
Ménages monoparentaux Titulaires du bail	27,6%	21,9%	25%
Ménage en emploi	78,2%	78,8%	40% emploi stable 6% emploi précaire
En recherche d'emploi	4,34%	4%	10%
Inactif (retraité)	5,41%	4,3%	27%
Ménages aux ressources inférieures à 60% du plafond PLUS	70%	67%	56%
Revenu fiscal en moyenne	18 247 €	18 685 €	22 629€
Bénéficiaires APL	45%	53%	35%
Moyenne de taux d'effort NET	25%	23,8%	18% moyenne / loyer
Ménages sous le seuil de pauvreté	21%	14%	NR

* Les taux d'effort sont calculés à partir du revenu fiscal donc hors minima sociaux et allocations
Moyenne du taux d'effort net (loyers + SLS - APL - RLS / revenu mensuel estimé)

CHANGEMENTS ET ÉCHANGES DE LOGEMENT

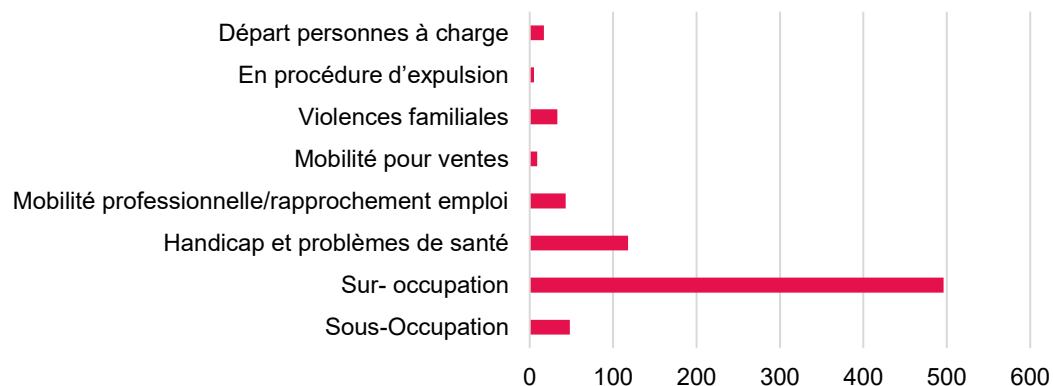
On compte en 2024, **1 216 mutations** et **434 relogements** pour démolition ou réhabilitations lourdes réalisés sur le patrimoine 3F d'Ile-de-France

Part des mutations dans les attributions

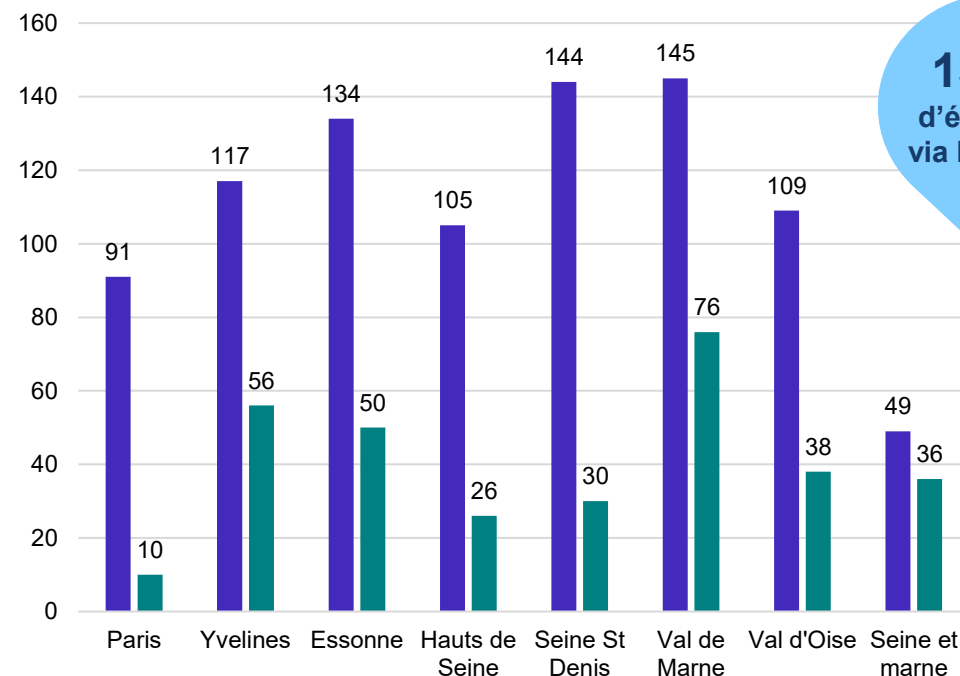


1 216
mutations

Motifs des changements



Répartition par département



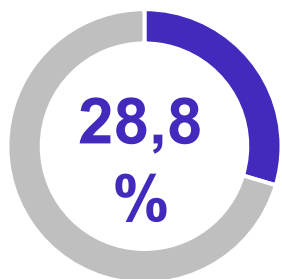
13,6%
d'échanges
via la Bourse

■ Changements sur désignation du bailleur I3F ou via bourse

■ Changements sur désignation d'un réservataire sur son contingent ou DU

ACCUEIL DES MÉNAGES PRIORITAIRES

SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PAR DÉSIGNATAIRE



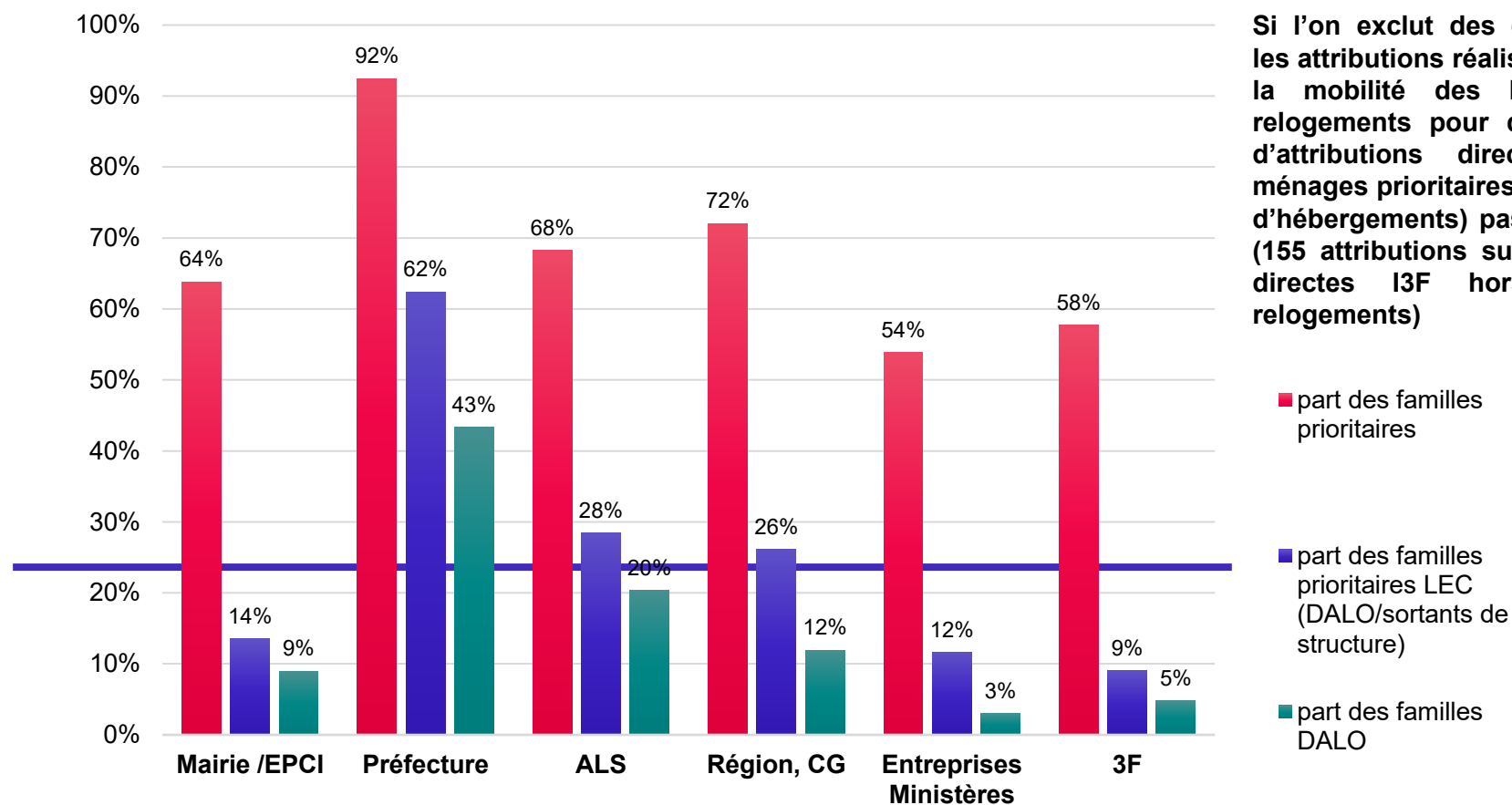
Total des Ménages prioritaires LEC

Ménages reconnus DALO ou logement d'Abord sortant de structures d'hébergement

Objectif loi « LEC »
25% par réservataire



Part des ménages prioritaires sur les désignations des réservataires



Si l'on exclut des désignations d'I3F, les attributions réalisées au bénéfice de la mobilité des locataires et des relogements pour démolition, le taux d'attributions directes I3F à des ménages prioritaires (DALO ou sortants d'hébergements) passe de 9%% à 25% (155 attributions sur 609 désignations directes I3F hors mutations ou relogements)



EXAMEN DE L'OCCUPATION DANS LE CADRE DES CALEOL

RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE



L'article 109 de la Loi Elan a modifié l'article L 441-2 du CCH et créé l'article L 442-5-2 qui attribue **une nouvelle mission à la CALEOL** :
l'**E**xamen triennal des Conditions d'**O**ccupation des **L**ogements



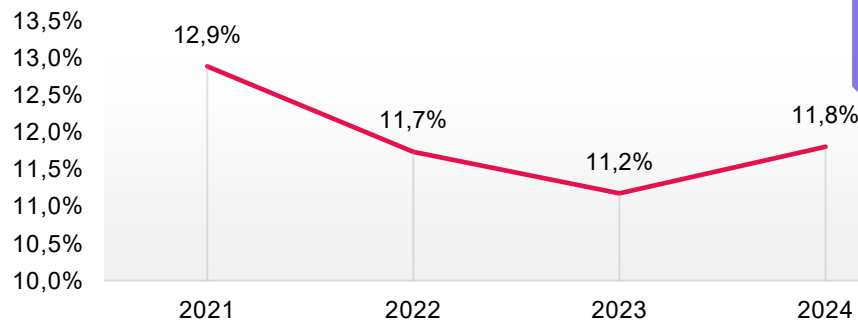
5 catégories de dossier à étudier :

- ☐ Locataires en Sur occupation
- ☐ Locataires en Sous occupation
- ☐ Locataires dans un logement adapté quitté par l'occupant handicapé
- ☐ Locataires en situations de handicap dans un logement non adapté
- ☐ Locataires dont les ressources dépassent les plafonds du logement occupé

CHANGEMENTS ET ÉCHANGES DE LOGEMENT

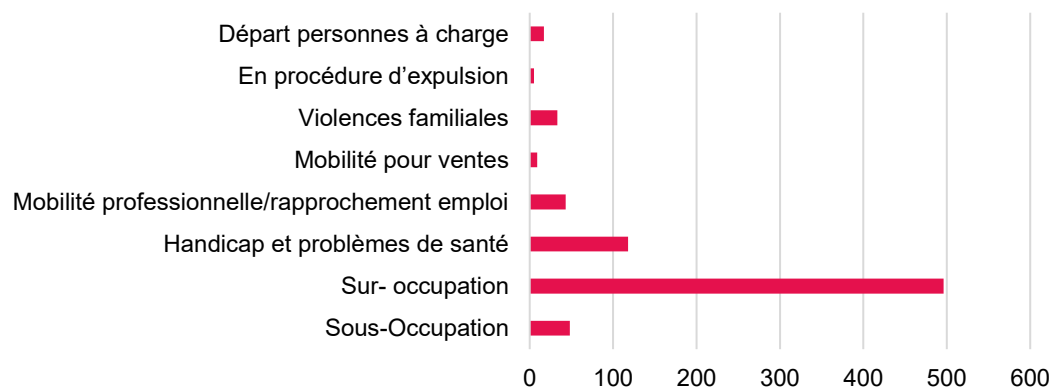
On compte en 2024, **1 216 mutations** et **434 relogements** pour démolition ou réhabilitations lourdes réalisés sur le patrimoine 3F d'Ile-de-France

Part des mutations dans les attributions

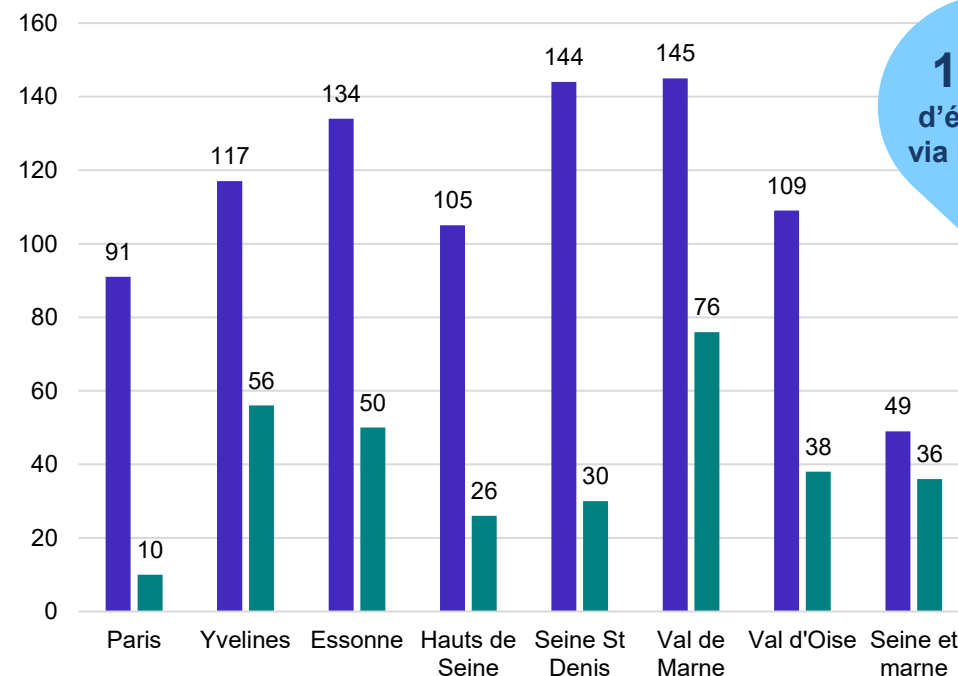


1 216
mutations

Motifs des changements



Répartition par département



13,6%
d'échanges
via la Bourse

■ Changements sur désignation du bailleur I3F ou via bourse

■ Changements sur désignation d'un réservataire sur son contingent ou DU



NUMERICABLE



NUMERICABLE

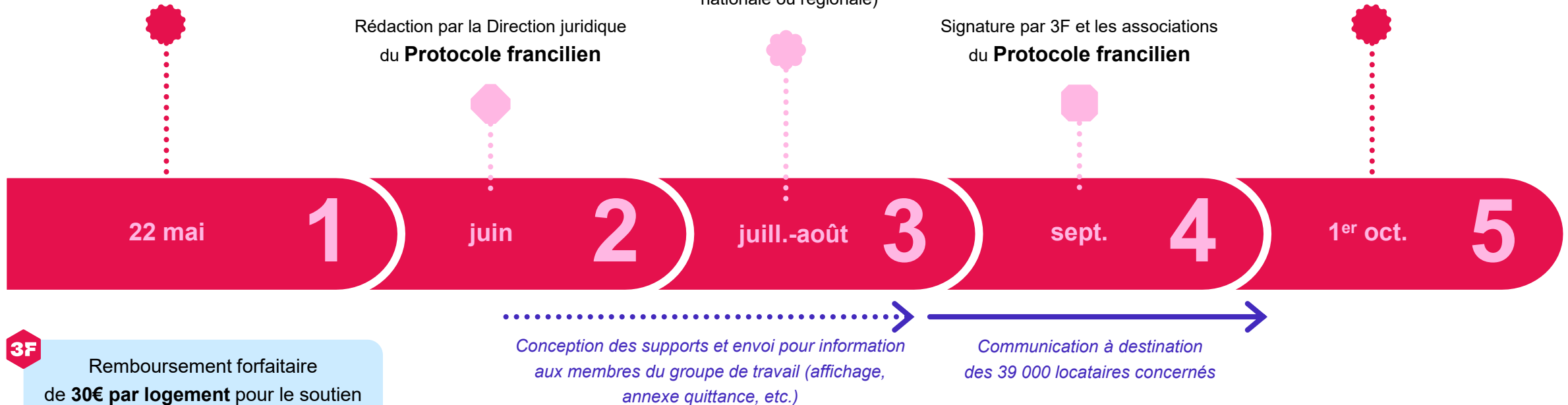
**Validation de la stratégie
de sortie des contrats**
en groupe de travail

Envoi du Protocole
pour **relecture et confirmation
des signataires** (association
nationale ou régionale)

**Fin du service d'antenne
collective par le câble**

Rédaction par la Direction juridique
du **Protocole francilien**

Signature par 3F et les associations
du **Protocole francilien**



Remboursement forfaitaire
de **30€ par logement** pour le soutien
à l'équipement en solution
individuelle

(1 an de remboursement en moyenne
des charges liées au service antenne)

Prise en charge financière de la
prolongation temporaire du service
entre le 1^{er} juillet et le 30 sept. 2025

Appel d'offre pour une **proposition d'offre
Internet, téléphonie fixe et télévision**
à destination de locataires franciliens 3F

4



**TFPB, CONTRAT DE VILLE, COHESION
ET INNOVATION SOCIALE**

EVOLUTION DE LA GEOGRAPHIE PRIORITAIRE ET POPULAIRE

- **187 logements en moins dans la nouvelle convention d'abattement TFPB**
- **Hausse de 72% du montant de l'abattement à valoriser supplémentaire**
- **Répartition de l'enveloppe globale d'abattement à partir de 2025 : 40% dans l'enveloppe départementale (AD) parisienne, 60 % dans l'enveloppe locale (AL) par arrondissement**

QUELQUES CHIFFRES

*Hors valorisation salaire CDM DCIS
Hors valorisation des locaux d'activité*

81 373 €

Investis par le DCIS et l'Agence de Paris pour les actions au bénéfice des locataires et des territoires en 2024

*Dont **90%** valorisables au titre de l'abattement TFPB,
Répartis en 3 axes de travail et 1 appel à projet :*

19 250 €

Accompagner les investissements (diagnostic d'usage, conduite du changement), renforcer l'attractivité des résidences et le développement de services dans les territoires

28 345 €

Développer la relation client et la sensibilisation au respect du cadre de vie, à travers une démarche d'Aller-Vers et des supports différents de gestion urbaine et sociale de proximité

10 063 €

Favoriser l'insertion sociale, socioprofessionnelle, socio pédagogique et numérique des locataires dans un contexte de difficulté économique

23 715 €

Appel à projet Faites Bouger Votre Quartier

18 Projets
23 715 €



FAITES BOUGER VOTRE QUARTIER



PERSPECTIVES 2025

Accompagner les investissements, renforcer l'attractivité des résidences et le développement de services dans les territoires

- **Point d'Orgues.org** : Projet Mémoire pour le quartier NPNRU
- **Accompagnement des réhabilitations** : De nombreuses réhabilitations à accompagner à Paris, en **proposant une offre de service pouvant accompagner les travaux, réduire les nuisances et gérer l'attente.**
- **Réflexion globale à mener sur les parkings**
- Travail de recensement des locaux d'activité et **perspectives de développement de service aux locataires en pied d'immeuble dans les territoires**



PERSPECTIVES 2025

Développer la relation client et la sensibilisation au respect du cadre de vie, à travers une démarche d'Aller-Vers et des supports différents de gestion urbaine et sociale de proximité

- Poursuivre les projets de sensibilisation et d'occupation positive des espaces extérieurs
- S'inscrire dans le partenariat et la dynamique locale





5

QUESTIONS DIVERSES



QUESTIONS DIVERSES

Information

Campagne de souscription de contrats confort auprès des locataires d'immeubles réhabilités depuis moins de deux ans

Immobilière 3F prévoit de lancer une campagne pour la souscription de Contrats Confort auprès des locataires dont l'immeuble a été réhabilité depuis moins de deux ans. Les réhabilitations concernées doivent avoir porté sur la rénovation intérieure des logements et notamment sur les pièces humides.

Les **courriers** pour proposer l'adhésion au Contrat Confort seront envoyés aux locataires ne disposant pas de contrat courant septembre 2025. Les équipes de proximité seront informées en amont de la campagne pour pouvoir renseigner et accompagner la campagne.

La communication portera sur **59 programmes immobiliers** pour un total de **4 327 logements**. Immobilière 3F informera en parallèle les prestataires de cette démarche pour leur permettre de mettre en place l'organisation nécessaire.



QUESTIONS DIVERSES

Information

Signature d'une charte partenariale entre Action Logement et les associations nationales représentatives des locataires le 18 juin 2025

Axes de collaboration 2025-2027 :

- Maîtrise des charges récupérables auprès des locataires
- Qualité de service apportée aux locataires
- Amélioration des conditions de vie liées au vieillissement et à la perte d'autonomie
- Innovation et décarbonation au service des locataires



QUESTIONS DIVERSES

Information

Intégration d'Erigere au 1^{er} octobre 2025

Validation au mois de juin par les assemblées générales des deux sociétés

Ce projet doit permettre de répondre aux enjeux du logement dans une région à haute tension immobilière :

- Mutualisation des expertises
- Renforcement des capacités d'investissement
- Consolidation de la gestion de proximité, au service des habitants



MERCI



Groupe ActionLogement