

Envoyé en préfecture le 25/04/2023

Reçu en préfecture le 25/04/2023

Publié le 10/05/2023

ID : 032-273200014-20230418-2023_011_CA-DE



RAPPORT CALÉOL

2022



Membre d' **LIASSO**
HABITAT SOLIDARITÉ SUD-OUEST



71 Rue Jeanne d'Albret – BP 60547 - 32021 AUCH CEDEX 9
Tél. 05 62 60 14 50 - Mail : contact@oph32.fr – web : www.oph32.fr

RAPPORT D'ACTIVITE 2022 DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL) AUCH ET DEPARTEMENT

Le présent rapport a pour objet de soumettre à votre examen le bilan des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) d'Auch et du Département au titre du dernier exercice.



NOTRE PATRIMOINE

3160 logements sociaux répartis sur 67 communes du département
dont 2105 collectifs
et 1 055 individuels

MOUVEMENTS 2022

Vente de 2 pavillons :
1 à MIRANDE « Caneron »
1 à MONTESTRUC « Les Chênes »

Mise en location de 15 logements :
12 appartements à AUCH « Rue de Lorraine » (Création de 12 logements dans un bâtiment ancien)
3 pavillons à AUCH « Rue Berwick » « Rue Buffon » et « Rue Daignan du Sendat », suite à acquisitions



LA DEMANDE SUR LE GERS

Selon le Service National d'Enregistrement de la demande, l'activité 2022 des divers guichets enregistreurs était répartie comme suit :

- 2281 créations de demandes, dont 769 pour l'OPH, soit 10 de plus qu'en 2022, et 33,71 % du total,
- 774 renouvellements de demandes, dont 157 pour l'OPH, soit 32 de moins qu'en 2022 et 20,28 %,
- 2019 radiations, dont 643 pour attribution et 351 pour le seul OPH, soit 31 de moins qu'en 2022.

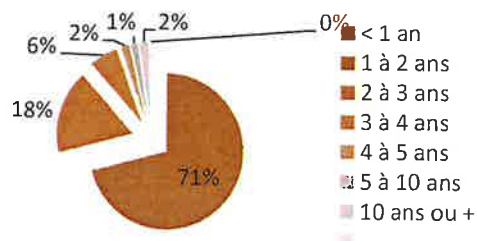
L'OPH 32 réalise donc à lui seul 46,59 % des attributions du département du Gers.

Pour la région OCCITANIE, le stock de demande active s'élève à 172 178 (155 709 en 2021). Le Gers représente à hauteur de 1,5% (2021 : 1,7%) la 1^{ère} localisation souhaitée (la Haute-Garonne et l'Hérault représentant 59,40 %).

Au 31/12/2022, le stock de demandes de logements pour le Gers était de 2646, dont 915 (34,58%) pour l'OPH32, et présentait les caractéristiques suivantes :

Ancienneté de la demande

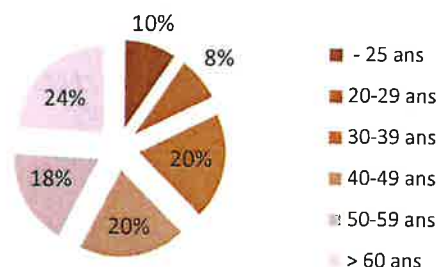
Ancienneté	Nombre	Taux %
< 1 an	1888	71,35
1 à 2 ans	473	17,88
2 à 3 ans	130	4,91
3 à 4 ans	73	2,76
4 à 5 ans	28	1,06
5 à 10 ans	49	1,85
10 ans ou +	5	0,19



71,35 % des demandes ont une ancienneté de moins d'un an.

Age du demandeur

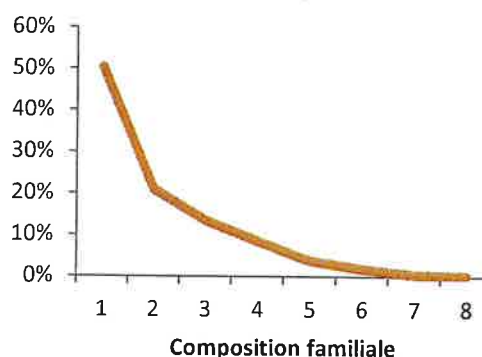
Âge du demandeur	Nombre de demandes	Taux %
- 25 ans	218	8,24
20-29 ans	270	10,20
30-39 ans	553	20,90
40-49 ans	498	18,82
50-59 ans	487	18,41
> 60 ans	620	23,43



Près de la moitié des demandeurs (41,85%) ont entre 50 et + 60 ans.

Composition familiale

Composition familiale	Nombre de demandes	Taux %
1 personne	1339	50,61
2 personnes	531	20,07
3 personnes	357	13,49
4 personnes	212	8,01
5 personnes	121	4,57
6 personnes	51	1,93
7 personnes	23	0,87
8 personnes et plus	12	0,45



Les demandes formulées par au maximum 2 personnes représentent 70,68% demandeurs (+ 0,87 % par rapport à 2021).

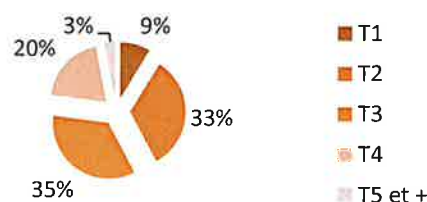
Catégorie du logement demandé

Catégorie du logement demandé	Nombre de demandes	Taux %
Appartement	469	17,72
Indifférent	1419	53,63
Maison	758	28,65

53,63% des demandeurs n'affichent pas de préférence (+5,5 par rapport à 2021) et 28,65% des demandeurs préféreraient une maison.

Typologie du logement demandé

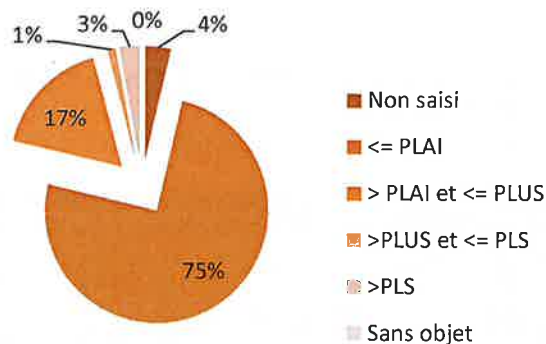
Type	Nbre de demandes	Taux %
T1	230	8,69
T2	887	33,52
T3	920	34,77
T4	527	19,92
T5 et +	82	3,10



Les petits logements sont les plus recherchés principalement les T2 et T3, ce qui s'explique par la taille des ménages (84,17% des demandeurs sont moins de 3 personnes).

Revenus par rapport aux plafonds Hlm

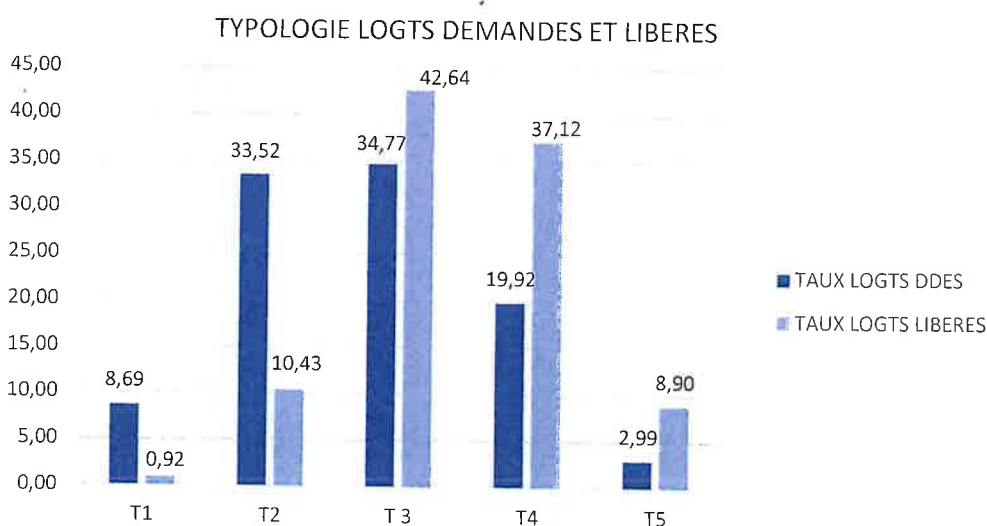
Revenus	Nb de demandes	Taux %
Non saisi	97	3,67
<= PLAI	1985	75,02
> PLAI et <= PLUS	454	17,16
>PLUS et <= PLS	33	1,25
>PLS	77	2,91
Sans objet	0	0,00



La forte proportion des demandeurs ayant des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM (75,02%), soit +0,39 par rapport à 2021, est à mettre en regard des éléments de l'ensemble de la population gersoise.

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS LIBERES : 326						
AUCH DEPARTEMENT TOTAL	T 1	T2	T 3	T4	T 5/T 6	TOTAL
	1	18	57	61	8	145
	2	16	82	60	21	181
	3	34	139	121	29	326

Le nombre de congés a fortement diminué : - 45 par rapport à 2021 alors même que nous avons réalisé sur le QPV des opérations importantes de relogement, augmentant artificiellement les congés.



A la lumière de l'écart important entre logements libérés et logements demandés, la création de logements de petites tailles (T1, T2) apparaît urgente, d'autant plus que le stock de demandeurs composés d'une personne représente 50% de l'ensemble des demandeurs.

ANALYSE DES CONGES ENREGISTRES EN 2022											
Auch	Congés	Echanges	Total	% éch sur total 2022	% éch sur total 2021	Dpt.	Congés	Echanges	Total	% éch sur total 2022	% éch sur total 2021
Garros	50	31	81	38,27	38,79	Condom	11	1	12	8,33	26,09
Hourre	19	2	21	9,52	24,14	Eauze	12	3	15	20,00	23,08
Colmar	6	0	6	0,00	22,22	I-Jourdain	13	1	14	7,14	0,00
C.Ville	24	4	28	14,29	8,00	Lectoure	14	3	17	17,65	15,38
Autres	9	0	9	0,00	0,00	Nogaro	8	2	9	22,22	16,67
						Autres	105	9	114	7,89	7,77
TOTAL	108	37	145	25,52	26,77		163	19	181	10,50	11,80

On assiste à une baisse de 29,5% (-34 logements) des congés et échanges sur Auch Grand-Garros, de 30% (-9) sur La Hourre et de 17% (-9) sur les autres quartiers du centre ville d'Auch.

Sur le Département, en global, nous constatons une légère hausse de 4,6% (+8 logements).

L'impact du relogement préalable à la 2^{ème} phase de déconstruction du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (7 bâtiments au 01/01/2021) a été essentiellement ressenti en 2019.

Taux d'échanges sur les congés		
	Auch	Garros
2018	23,94%	21,52%
2019	26,77%	31,34%
2020	29,79%	38,79%
2021	28,93%	39,13%
2022	25,52%	38,27%

Outre le souhait légitime de progression dans le cadre de chaque parcours résidentiel, les échanges sont le plus souvent justifiées par des raisons de santé, handicap, sur ou sous-occupation du logement, conformément aux dispositions de la C.U.S. En 2022, le relogement des dernières phases de déconstruction impacte ce taux.

Avant d'accéder à ces demandes d'échanges, la situation du locataire par rapport à l'Office est étudiée en termes de :

- paiement du loyer
- comportement à l'égard du voisinage
- entretien du logement avec visite préalable du gestionnaire de sites

Cette procédure limite le nombre de congés et les coûts inhérents à la relocation des logements.

Les 220 logements vacants se décomposaient comme suit :

- Auch : 141 logements, dont 134 en QPV et 7 HQPV
- Département : 79

	Vacance < 3 mois	Vacance > 3 mois
QPV Garros	17	114
QPV Hourre	0	3
HQPV	4	3
Département	30	49
Totaux	51	169

L'impact de la préparation du NPNRU est également sensible sur ces éléments : 107 logements gelés suite à la phase 3 et 4 de démolition et au relogement des familles concernées sans oublier 21 logements gelés prévus pour une réhabilitation lourde, sur les 141 logements vacants d'AUCH la vacance non subie représente en fait un volant minime de moins de 13 logements sur AUCH sur les 141 annoncés.

Sur le reste du département noté à 79 vacants, il faut retirer 12 logements gelés pour démolition (MIELAN La Luque), 17 logements gelés pour réhabilitations, 12 prévus dans les plans de vente, ce qui ramène la vacance non subie à 38 logements.

En conclusion, la vacance de 220 logements doit s'interpréter sur en fait 51 logements disponibles à la location au 1^{er} janvier 2023.



ACTIVITÉ DES COMMISSIONS

24 réunions de commissions ont été organisées de manière régulière : 12 pour Auch, et 12 pour le Département.

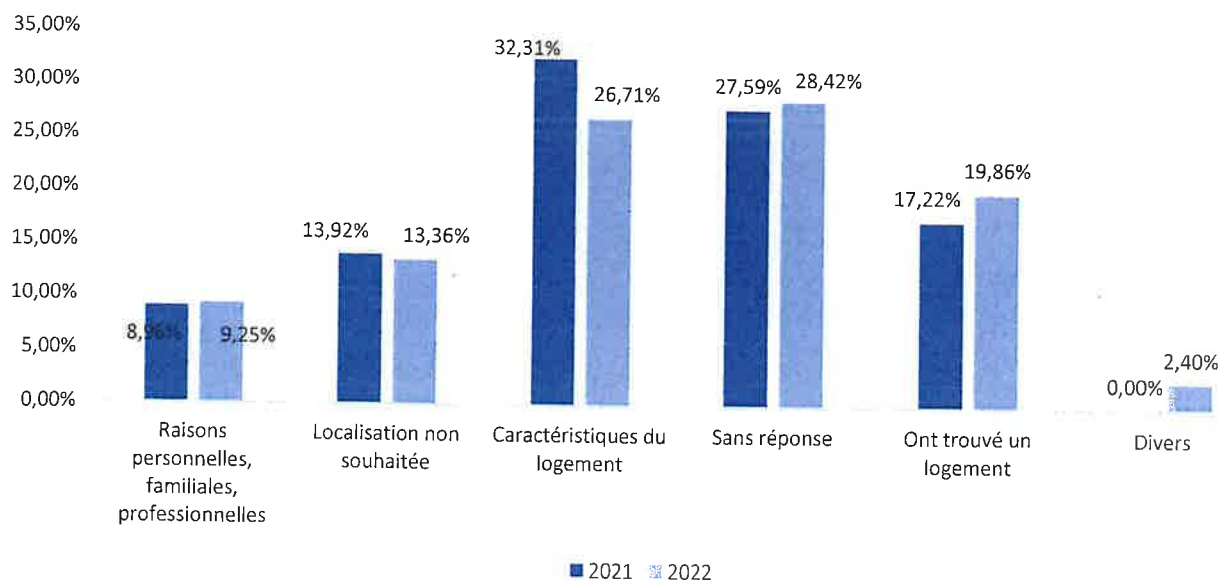
Ces CALEOL sont effectuées en visioconférence et en présentiels comme prévue dans le règlement intérieur des commissions

Le nombre d'attributions effectives, c'est-à-dire assorties de la signature d'un contrat de location et d'une entrée dans les lieux, s'est élevé à 360 pour 2022.

	2018		2019		2020		2021		2022	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Attributions totales	796		873		676		861		635	
Acceptations	388	48,74	374	42,84	329	48,67	402	46,69	343	54,02
Refus	408	51,26	499	57,16	347	51,33	459	53,31	292	45,98
Nbre congés (éch.inclus)	322		397		366		371		326	
Taux de rotation	10,04%		12,27%		11,31%		11,79%		10,32%	

On constate une forte diminution des propositions d'attributions : 635 (-226 par rapport à 2021) en raison essentiellement d'un taux de rotation en baisse.

Les motifs de refus sont principalement regroupés dans les cinq rubriques suivantes :



Dans le cadre des objectifs de mixité sociale, la loi Egalité et Citoyenneté nous impose :

- de consacrer 25% des attributions annuelles, suivies de baux signés, des logements situés en dehors des QPV aux demandeurs du 1^{er} Quartile, c'est-à-dire dont le montant de ressources par unité de consommation est inférieur au montant fixé par arrêté (8 081 € en 2022).
- d'effectuer 50% des propositions d'attributions annuelles de logements situés dans les QPV aux demandeurs dont les ressources relèvent des Quartiles supérieurs.

2022	ENTREES	REFUS
EPCI	154	78
dont QPV	93	50
et HQPV	61	28
DEPARTEMENT	206	214
TOTAL	360	292

S'agissant du 1^{er} objectif, notre organisme se situe cette année légèrement au-dessous avec un résultat de 13 baux pour les personnes du 1^{er} Quartile sur 61 baux réalisés HQPV, soit à **21,31%** (20,27% en 2021) au lieu des 25% prévus.

2022	Nombre	Baux 1er Quartile	Baux Quartiles >	Nombre	Refus 1er Quartile	Refus Quartiles >
QPV	93	31	62	50	13	37
HQPV	61	13	48	28	3	25
Totaux	154	44	110	78	16	62

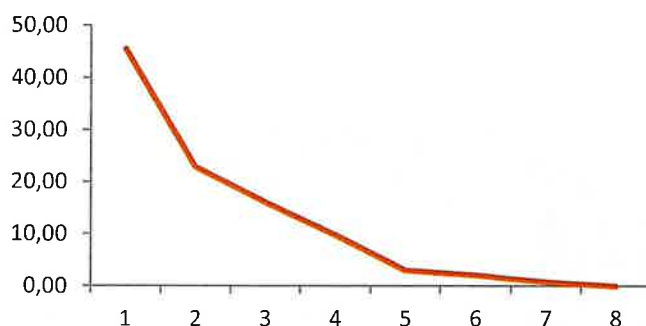
Pour le 2^{ème} indicateur, l'OPH est placé largement au-dessus en ayant effectué 99 propositions d'attributions en QPV en faveur des personnes des Quartiles supérieurs, soit **69,23 % (67,52% en 2021)** des 143 propositions totales, bien au-dessus des 50% préconisés.



LES MÉNAGES ENTRANTS EN 2022

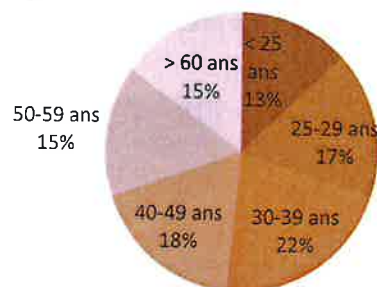
Taille des ménages

Taille ménage	Nbre entrants	Taux %
1 personne	283	45,43
2 personnes	142	22,79
3 personnes	100	16,05
4 personnes	61	9,79
5 personnes	19	3,05
6 personnes	13	2,09
7 personnes	5	0,80
>= 8 personnes		0,00



Age du locataire

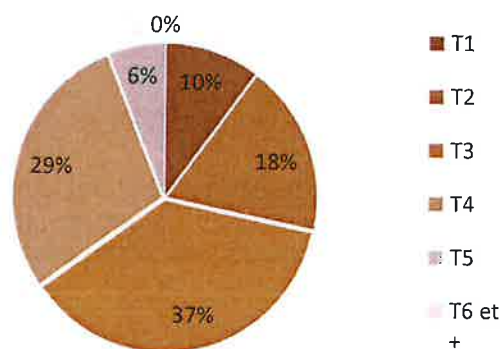
Âge	Nb d'entrants	Taux
< 25 ans	85	12,94%
25 - 29 ans	113	17,20%
30 - 39 ans	141	21,46%
40 - 49 ans	119	18,11%
50 - 59 ans	100	15,22%
> 60 ans	99	15,07%



Les ménages entrants sont répartis de façon presque homogène dans toutes les tranches d'âge.

Taille du logement loué

Type	Nb d'entrants	Taux d'entrants	Taux/Logts demandés
T1	63	10,11%	8,69%
T2	113	18,14%	33,52%
T3	229	36,76%	34,77%
T4	179	28,73%	19,92%
T5	38	6,1%	2,99%
T6 et +	1	0,16%	0,11%



82 % des ménages entrants s'installent dans un logement de typologie située entre le T2 et T4, avec une majorité pour les T3, pour 37 %.

Revenus des entrants 2022 par rapport aux plafonds HLM

Revenus	Nb Attributions	Taux
Non saisi	26	4,17%
≤ PLAI	489	78,49%
> PLAI et ≤ PLUS	101	16,21%
> PLUS et ≤ PLS	5	0,80%
> PLS	2	0,32%
Sans objet	0	0,00%

78 % des ménages entrants ont des revenus < à 60 % des plafonds HLM, tendance qui s'accroît depuis 4 ans.

Le profil des ménages « entrant » en 2022 dans le parc de l'OPH

- 45.43% par 1 personne seule (+1,29)
- 22,79% par 2 personnes (-0,4)
- à +de 78% avec des revenus < à 60% des plafonds Hlm

Nombre de bénéficiaires APL et montant mensuel moyen en 2022

	Nombre bénéficiaires	Montant mensuel moyen
EPCI	709	
dont QPV	505	196,24 €
dont HQPV	204	198,85 €
Département	1037	190,00 €
Total	1746	192,84 €

1 746 locataires (-156 par rapport à 2021) sont bénéficiaires de l'APL pour un montant de plus de 192€ en moyenne, soit un total de **59,45%** d'Apélistés(-6 points /2021) qui bénéficient du dispositif de la Réduction de Loyer Solidarité (RLS).

La moyenne mensuelle d'APL perçue baisse de 7,56€ en moyenne avec une baisse plus importante sur le QPV(-13,75€).

AUCH, le 18.04.2023

Le Président,



Bernard KSAZ