

DIRECTION GENERALE ADJOINTE CLIENTS
Frédéric FOURET

RAPPORT D'ACTIVITE 2025

COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Aux termes de l'article R 441-9 du code de la Construction et de l'Habitation, la (les) commission(s) rend(ent) compte de son (leur) activité au Conseil d'Administration ou de surveillance au moins une fois par an.

La demande de logement

En 2025, 11 450 demandes de logement ont été intégrées dans l'environnement demandes et attributions (DEA) :

- 83.4% sont issues du serveur national d'enregistrement (SNE) (83.1% en 2024)
- 16.6% ont été saisies par les collaborateurs Partenord Habitat

Selon l'Union Régionale de l'Habitat, 247 504 ménages sont en attente d'un logement social dans la région Hauts-de-France en 2025, soit une hausse de 4.6 % par rapport à 2024. Si les attributions ont connu une reprise cette année, avec une progression de 5,7 % par rapport à l'an dernier, les délais d'accès continuent néanmoins de s'allonger : il faut désormais en moyenne 15,7 mois pour intégrer le parc social.

Equilibre de peuplement

En 2025, 75.5% des attributions ont été réalisées auprès de demandeurs dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds de ressources pour un taux d'occupation de 71.4%.

Face à ces taux il convient de sécuriser les attributions en apportant une attention particulière au taux d'effort à l'entrée dans le logement et en privilégiant un accompagnement social des familles en difficultés.

L'ensemble des attributions a été réalisé avec un taux d'effort moyen à 23.74% (28.67% en 2024).

Les attributions réalisées en 2025 ont pour effet de rajeunir l'occupation sociale de notre parc. En effet, nous avons accueilli un nombre important de jeunes de moins de 30 ans qui représentent 30.9% des attributions, par rapport à 8.4% des locataires en place de la même tranche d'âge.

Taux de rotation

Après une baisse quasi continue depuis 2014, le taux de rotation connaît une reprise en 2025, s'établissant à 7,27 %, contre 6,65 % en 2024.

Cet indicateur présente toutefois des disparités territoriales marquées. La direction territoriale Sud affiche historiquement le taux de rotation le plus élevé, avec 8,79 %. À l'inverse, le territoire Flandre Grand Littoral enregistre le niveau le plus faible, à 6,39 %.

Sur l'ensemble des départs constatés en 2025, la part des préavis d'un mois demeure stable par rapport à l'année précédente, représentant 64,99 % contre 65,03 % en 2024. Les directions territoriales Lille Métropole Nord et Sud concentrent les proportions les plus importantes de préavis réduits, avec respectivement 70,48 % et 75,41 %. Ces niveaux élevés s'expliquent notamment par la généralisation du classement en zones tendues sur ces territoires.

En 2025, 225 commissions d'attribution de logements et d'examen de l'occupation des logements se sont réunies afin de procéder à l'attribution de 4 340 logements sur l'ensemble des cinq directions territoriales.

Parmi ces attributions, 673 relèvent de mutations internes, soit 15,51 % du total. Ce taux est en constante diminution depuis 2022. La taille du logement représente le premier motif des mutations internes.

Politique d'attribution loi Egalité Citoyenneté

La loi Egalité Citoyenneté est venue réaffirmer un certain nombre d'objectifs en matière d'équilibre territorial et de mixité sociale. Elle instaure ainsi, un taux de 25% d'attributions hors QPV à des ménages appartenant au 1^{er} quartile de ressources ou relogées dans le cadre du renouvellement urbain et un taux de 50% de propositions en QPV à des ménages appartenant aux trois autres quartiles de ressources.

En 2025, Partenord Habitat a enregistré 14.7% de ses attributions hors QPV à des ménages appartenant au 1^{er} quartile de ressources.

A l'inverse, 79.0% des attributions en quartiers prioritaires ont été réalisées auprès de familles appartenant aux autres quartiles.

Les refus

En 2025, Partenord Habitat a enregistré en moyenne 0.49 de refus par attribution (0.42 en 2024).

L'environnement de la résidence constitue le principal motif de refus, représentant 21,1 % des situations. Il est suivi par l'inadéquation de la taille du logement, jugé trop petit dans 13,7 % des cas.

Examen de l'Occupation des Logements (EOL)

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a étendu les missions des commissions d'attribution des logements à l'examen triennal de l'occupation des logements pour certaines catégories de ménages locataires situés en zones tendues. À l'issue de chaque commission, un avis est formulé puis notifié aux locataires concernés.

L'examen de l'occupation des logements porte sur les situations suivantes :

- la suroccupation, telle que définie à l'article D.542-14 du Code de la sécurité sociale,
- la sous-occupation,
- le dépassement des plafonds de ressources,
- les situations de handicap lorsque le logement n'est pas adapté,

- les logements adaptés au handicap occupés par des ménages ne relevant plus de ce besoin.

En 2025, les situations examinées se répartissent comme suit :

- 1 279 situations de sous-occupation faible (jusqu'à deux typologies d'écart),
- 37 situations de sous-occupation forte (trois typologies d'écart et plus),
- 438 situations de dépassement des plafonds de ressources inférieurs à 120 %,
- 229 situations de dépassement des plafonds de ressources supérieurs à 120 %,
- 225 situations de dépassement des plafonds PLS.

Au titre de l'année 2025, 103 mutations ont été réalisées à la suite d'un passage en EOL. Parmi les ménages concernés, 82 % étaient en situation de sous-occupation faible, 8% en situation de sous occupation forte, 4 % présentaient un dépassement des plafonds de ressources supérieur à 120 %, 4 % un dépassement inférieur à 120 % et 2% étaient en situation de suroccupation.

Contingent préfectoral

La politique d'attribution de Partenord Habitat est, pour partie, contrainte par des contingents réservataires.

La présente information porte sur la mise en œuvre du contingent préfectoral par Partenord Habitat en 2025.

Objectifs et résultats du Département du Nord :

L'Etat a notifié à l'Office un contingent à destination des publics prioritaires relevant du DALO et du PDALPD à hauteur de 912 relogements (dont 170 pour Action Logement).

Ce contingent calculé en flux, se base sur les attributions de l'année projetées au 31 décembre diminuées des mutations internes et des démolitions et complétées du prévisionnel des livraisons neuves.

→ Pour le public relevant du PDALHPD et du DALO :

Au cours de l'exercice 2025, Partenord Habitat a logé 629 ménages dans le cadre du PDALHPD et 64 dans le cadre du DALO (soit 693 au total).

Ainsi le contingent préfectoral a été réalisé à hauteur de 76 % par Partenord Habitat.

A savoir : l'objectif de Partenord Habitat représentait 17% de l'obligation de relogement sur l'ensemble des autres bailleurs sur cette thématique.

→ dont le public sortant d'hébergement :

Au cours de l'exercice 2025, Partenord Habitat a logé 216 ménages sortant d'hébergement.

Ainsi le contingent préfectoral a été réalisé à hauteur de 91% par Partenord Habitat (l'objectif étant de 237).

A savoir : l'objectif de Partenord Habitat représentait 16% de l'obligation de relogement sur l'ensemble des autres bailleurs sur cette thématique.

Zoom sur les jeunes issus de l'ASE

En 2018, une convention d'engagement a été conclue pour la période 2018-2022 entre les services départementaux de l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE) et Partenord Habitat, avec pour objectif de faciliter l'accès au logement des jeunes majeurs sortant du

dispositif de protection de l'enfance. Ce partenariat visait à lever les freins à l'autonomie résidentielle de ces jeunes en leur apportant un accompagnement adapté au moment clé de leur parcours.

Dans la continuité de cet engagement, une nouvelle convention couvrant la période 2023-2028 a été signée. Elle fixe un objectif annuel de relogement de 150 jeunes issus de l'ASE.

En 2025, Partenord Habitat a permis le relogement de 65 jeunes concernés, principalement sur l'arrondissement de Lille (54 %), puis sur celui de Dunkerque (26 %).

Objectifs et résultats du Département de l'Aisne

→ Pour le public relevant du PDALHPD et du DALO :

L'objectif était de 100 relogements auprès des publics prioritaires, Partenord habitat a réalisé 97 relogements dont 1 relogement DALO soit un taux de réalisation de 97%.

→ pour le public sortant d'hébergement :

L'objectif était de 12 relogements, Partenord habitat en a réalisé 14 soit un taux de réalisation de 117%.

Il n'y a pas de remarque de la part des administrateurs.

Le Conseil d'Administration prend acte des informations ci-dessus et de celles rapportées en séance.

ADOPTÉ

Pour extrait conforme
le Directeur Général
Eric.COJON

