

# CHARTRE DE PEUPLEMENT



**QUEVILLY HABITAT S.A. au capital de 39 440 €**  
**RCS Rouen 590 500 567 00078 - APE 6820A**  
**93 AVENUE DES PROVINCES - CS 90205 - 76121 LE GRAND QUEVILLY CEDEX**  
**Tél. 02 35 68 98 00 - Fax 02 35 68 98 01**



<b>PREAMBULE</b> .....	1
<b>ARTICLE 1 – LES TEXTES DE LOI, REGLEMENTS, CONVENTIONS ET ACCORDS APPLICABLES</b> .....	2
1.1/ CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE.....	2
1.2/ CONVENTIONS ET ACCORDS.....	3
1.3/ ENGAGEMENT QUALITE.....	3
<b>ARTICLE 2 – OBJET</b> .....	4
<b>ARTICLE 3 – NOS ENGAGEMENTS</b> .....	5
<b>ARTICLE 4 – PROCESSUS NORMALISE DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL</b> .....	6
4.1/ ENREGISTRER OU FAIRE ENREGISTRER SA DEMANDE.....	6
4.2/ LES DIFFERENTES ETAPES DE LA DEMANDE .....	7
4.3 LA VISITE DU LOGEMENT PROPOSE.....	8
<b>ARTICLE 5 – LES RESERVATAIRES ET LES CONTINGENTS</b> .....	9
<b>ARTICLE 6 – LES BENEFICIAIRES DU LOGEMENT SOCIAL</b> .....	10
<b>ARTICLE 7 – CONDITIONS DE RESSOURCES</b> .....	12
7.1/ LES PLAFONDS DE RESSOURCES SONT FIXES EN FONCTION DE CRITERES .....	12
7.2/ LES CAS DE DEROGATION AUX PLAFONDS DE RESSOURCES.....	12
<b>ARTICLE 8 – L’INSTRUCTION DE LA DEMANDE</b> .....	13
8.1/ RECHERCHE DE CANDIDATS.....	13
8.2/ MISE A JOUR DE LA DEMANDE.....	13
8.3/ SUIVI DU DOSSIER .....	13
8.4/ PUBLIC PRIORITAIRE OU FRAGILISE.....	14
<b>ARTICLE 9 – LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE PEUPEMENT</b> .....	15
9.1/ LE LOGEMENT CHOISI.....	15
9.2/ EXAMEN DES DOSSIERS PAR LA COMMISSION D’ATTRIBUTION.....	15
9.2.1 / ORIENTATIONS GENERALES.....	15
9.2.2 / VOLUME DE DOSSIERS & EXCEPTIONS .....	16
9.2.3 / EXAMEN DES DOSSIERS - ORIENTATIONS .....	17
9.2.4 / RENSEIGNEMENTS MIS A LA DISPOSITION DE LA C.A.L .....	19
9.3/ PARCOURS RESIDENTIEL .....	21
9.3.1/ CONDITIONS A REMPLIR .....	21
9.4/ DECISIONS RENDUES PAR LA COMMISSION D’ATTRIBUTION DES LOGEMENTS .	22
9.4.1/ MOTIFS DE REJET ET/OU DE NON ATTRIBUTION.....	22
<b>ARTICLE 10 – CONTROLE ET COMPTE-RENDU D’ACTIVITE</b> .....	23
<b>ARTICLE 11 – MODIFICATION DE LA CHARTE</b> .....	23
<b>ANNEXE 1 : GLOSSAIRE</b> .....	25
<b>ANNEXE 2 : ADEQUATION COMPOSITION DU MENAGE / TYPOLOGIE DE LOGEMENT</b> .....	28



**QUEVILLY HABITAT S.A. au capital de 39 440 €**  
**RCS Rouen 590 500 567 00078 - APE 6820A**  
**93 AVENUE DES PROVINCES - CS 90205 - 76121 LE GRAND QUEVILLY CEDEX**  
**Tél. 02 35 68 98 00 - Fax 02 35 68 98 01**



**Le Conseil d'Administration en sa séance du 23 juin 2016 procède à la mise à jour de sa charte de peuplement.**

## PREAMBULE

La présente charte de peuplement a pour objet d'éclairer le public quant à la gestion des demandes et des attributions de logements sociaux par la société Quevilly-Habitat.

Cette charte garantit l'équité et la transparence de la gestion des demandes et des attributions, dans le respect des textes en vigueur, des conventions établies avec les partenaires, de notre démarche qualité, de nos pratiques professionnelles et, plus généralement, de nos règles de déontologie.

Elle veille à l'équilibre social sur l'ensemble de notre parc immobilier et dans les quartiers.

Elle favorise l'accès au logement aux ménages défavorisés, renforce les actions en faveur de la mixité sociale et favorise le parcours résidentiel des ménages.



## ARTICLE 1 – LES TEXTES DE LOI, REGLEMENTS, CONVENTIONS ET ACCORDS APPLICABLES

### 1.1/ CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

**Il est entendu que toute évolution de la réglementation s'intégrera de plein droit dans la présente charte, en venant compléter ou modifier les présentes dispositions, sans qu'il soit besoin d'une décision formelle du Conseil d'Administration de Quevilly-Habitat.**

- ✓ Régime général : Articles L.441-1, R.441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (C.C.H.)
- ✓ Bénéficiaires : R.441-1 et L.442-8 du C.C.H.,
- ✓ Conditions d'attribution et Plafonds de ressources : L.441-1, R.441-3, R.441-4 et R.441-5 du C.C.H.,
- ✓ Contrôle de la régularité de séjour : arrêté du 1<sup>er</sup> février 2013,
- ✓ Dérogations aux plafonds de ressources : R.441-1-1 et R.441-1-2 du C.C.H.,
- ✓ Taux d'effort : R.441-3-1 du C.C.H. et arrêté du 10 mars 2011,
- ✓ Enregistrement de la demande, numéro et dossier unique : L.441-2-1, L.441-2-6, L.441-2-9, R.441-2-1 à R.441-2-9, R.441-2-15 et R.441-12 du C.C.H.,
- ✓ Plan partenarial de gestion de la demande de logement social, Conférence Intercommunale du logement : R.441-2-10 à R.441-2-14, L.441-1-5, L.441-2-7 à L.441-2-9 du C.C.H.,
- ✓ Formulaire de demande de logement social et pièces justificatives : arrêté du 14 juin 2010,
- ✓ Contrôle des ressources : arrêté du 29 juillet 1987 modifié,
- ✓ La Commission d'Attribution des Logements : L.441-2, R.441-3, R.441-9 du C.C.H., circulaire du 27 mars 1993,
- ✓ Accords locaux : L.441-1-1 à L.441-1-3 du C.C.H.,
- ✓ Réservations de logements : L.441-1 et R.441-5 du C.C.H., arrêté du 10 mars 2011
- ✓ Garanties des droits des demandeurs : L.441-2-1 et L.441-2-2 du C.C.H., Loi n°89-462 du 6 juillet 1989,
- ✓ Commission de médiation : L.441-2-3 du C.C.H.,
- ✓ Informations statistiques : article R.441-12 du C.C.H.,
- ✓ Loi du 6 juillet 1989,
- ✓ Loi du 25 mars 2009 Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion,
- ✓ Loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.
- ✓ LOI du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques



### 1.2/ CONVENTIONS ET ACCORDS

- ✓ Convention de l'Etat s'agissant de la réservation de logements sociaux mobilisés pour les publics prioritaires et les fonctionnaires,
- ✓ Convention de réservation avec les collectivités territoriales,
- ✓ Convention d'utilisation du Système National d'Enregistrement de la demande,
- ✓ P.D.A.L.H.P.D. : Plan Départemental d'Action pour le Logement et L'Hébergement des Personnes Défavorisées,
- ✓ Action logement : Réservations de logements au profit de salariés,
- ✓ Accord collectif départemental.

### 1.3/ ENGAGEMENT QUALITE

Dans le cadre de la qualité de service rendu à ses locataires, Quevilly Habitat a été certifié dès 2012, QUALIBAIL 2 par un organisme national indépendant (*AFNOR Certification*), certification renouvelée régulièrement et pour la dernière fois, en date du 28 mai 2015.



## ARTICLE 2 – OBJET

Les attributions de logements locatifs sociaux participent à la mise en œuvre du droit au logement afin de satisfaire les besoins des personnes à ressources modestes et des personnes défavorisées.

Les attributions de logements sociaux doivent prendre en compte la diversité des demandes constatées localement, favoriser l'égalité des chances et assurer la mixité sociale des villes et des quartiers.

Les collectivités territoriales contribuent à la réalisation de ces objectifs en fonction de leurs compétences.

L'Etat veille au respect des règles d'attribution.

Les présentes orientations de la charte de peuplement de Quevilly-Habitat respectent les dispositions actuelles du Code de la Construction et de l'Habitation (*C.C.H.*) et de la Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable (*D.A.L.O.*) et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale.

Demain, elles devront également respecter les orientations qui seront fixées par les Conférences Intercommunales du Logement lorsqu'elles seront créées et approuvées.

La charte de peuplement définie a pour objet de répondre à la demande croissante de logements sociaux tout en maîtrisant l'équilibre de peuplement de nos résidences.

Sont soumis à la décision de la Commission d'Attribution des Logements tous les logements conventionnés, propriété de Quevilly-Habitat ainsi que les logements financés en Prêt Locatif Intermédiaire (*P.L.I.*).

Cette charte ne s'applique donc pas aux locaux commerciaux ou professionnels, aux emplacements de stationnement, box, garages, celliers ainsi qu'aux logements non conventionnés.



### ARTICLE 3 – NOS ENGAGEMENTS

Dans le cadre de sa démarche de qualité de services et, en sa qualité de bailleur social, Quevilly-Habitat prend les engagements suivants portant sur les conditions d'accès au logement sur son patrimoine :

- ✓ Assurer la transparence et garantir un traitement équitable de la demande de logement social,
- ✓ Respecter ses engagements contractuels (*convention de réservation du Préfet, réservations pour Action Logement, réservations aux Collectivité Territoriales*),
- ✓ Accompagner le demandeur et faciliter ses démarches,
- ✓ Garantir le respect des droits,
- ✓ Garantir la confidentialité des données personnelles,
- ✓ Communiquer et diffuser l'information vers les candidats,
- ✓ Répondre aux besoins des demandeurs et des territoires,
- ✓ Favoriser le parcours résidentiel,
- ✓ Participer au bien vivre ensemble,
- ✓ Maintenir les équilibres financiers des locataires,
- ✓ Maintenir les équilibres financiers de Quevilly-Habitat

Nous nous engageons également à intégrer la définition de la discrimination telle que définie à l'article 225-1 du Code Pénal et à proscrire tout acte discriminatoire dans notre gestion et nos décisions :

*« Constitue une discrimination toute distinction opérée entre les personnes physiques à raison de leur origine, de leur sexe, de leur situation de famille, de leur grossesse, de leur apparence physique, de leur patronyme, de leur état de santé, de leur handicap, de leurs caractéristiques génétiques, de leurs mœurs, de leur orientation ou identité sexuelle, de leur âge, de leurs opinions politiques, de leurs activités syndicales, de leur appartenance ou de leur non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée. »*



## ARTICLE 4 – PROCESSUS NORMALISE DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

### **4.1/ ENREGISTRER OU FAIRE ENREGISTRER SA DEMANDE**

L'enregistrement de la demande est un droit.

Il s'effectue sur une base déclarative à partir du dépôt du formulaire de la demande de logement social (*Cerfa 14069*) et il est conditionné à la production de la copie d'une pièce d'identité ou de toute autre pièce permettant l'accès à ce droit (*arrêté du 1<sup>er</sup> février 2013*).

La demande peut être faite auprès d'un guichet enregistreur (*siège de Quevilly-Habitat*) ou, via Internet, sur le portail grand public : <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/>



L'enregistrement de la demande donne lieu à la délivrance d'un numéro unique départemental.

Quevilly-Habitat envoie au demandeur une attestation, sous huit jours à compter du dépôt de la demande de logement (*Certification Qualibail*).

Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2016, les pièces complémentaires nécessaires à l'instruction de la demande sont numérisées et déposées dans le Système National d'Enregistrement pour être partagées avec l'ensemble des bailleurs. Le demandeur peut lui-même procéder à la numérisation de ces pièces limitatives et les déposer dans le S.N.E.

La délivrance de cette attestation, sur laquelle figure le numéro unique, déclenche le décompte mesurant tout délai anormalement long (*plus de 18 mois pour le Département de la Seine-Maritime*).

Dans le cas où le demandeur n'a pas obtenu de logement social sous un an, il doit renouveler sa demande. Cette démarche peut être réalisée auprès d'un guichet enregistreur par le dépôt d'un nouveau Cerfa ou directement en ligne sur le Portail Grand Public.



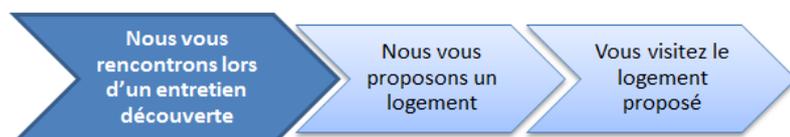
## 4.2/ LES DIFFERENTES ETAPES DE LA DEMANDE



*Vous devez fournir une copie de votre pièce d'identité, le cas échéant un titre de séjour.*

*Notre engagement Qualibail : vous recevez un accusé de réception dans les huit jours.*

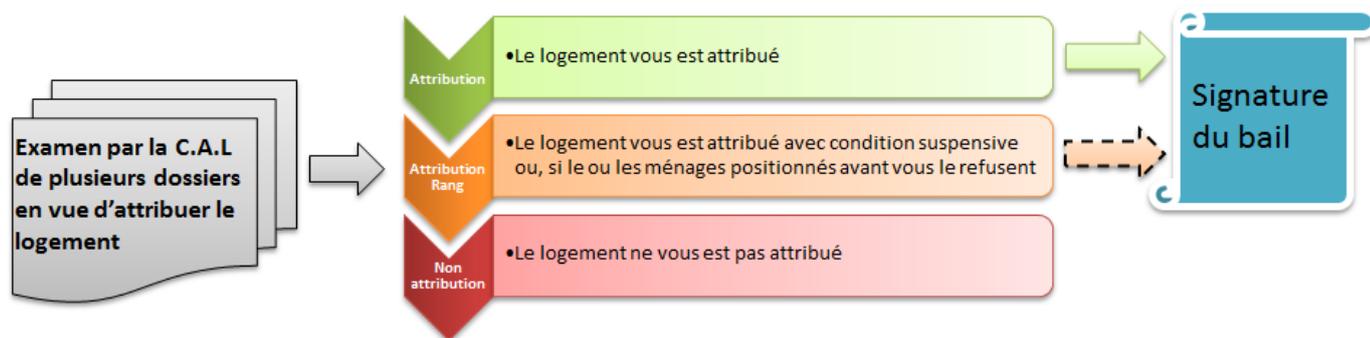
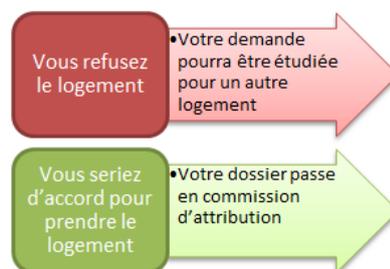
*Vous recevez votre numéro unique départemental par courrier ou courriel.*



*Un chargé de clientèle prend contact avec vous. Il vous demandera les documents nécessaires à l'instruction de la demande après avoir vérifié s'ils étaient disponibles dans le S.N.E.*

*Nous vous faisons une proposition écrite, tarifée et vous délivrons un bon de visite.*

*Vous devez rendre votre décision par écrit à l'issue de la visite.*



#### **4.3 LA VISITE DU LOGEMENT PROPOSE**

Quevilly-Habitat organise généralement les visites du logement avant présentation de la candidature à la Commission d'Attribution des Logements afin de s'assurer que le logement proposé correspond aux attentes du demandeur, d'éviter des désistements et de permettre aux ménages en attente de disposer plus rapidement de leur future habitation.

Un bon de visite est délivré au candidat.

Si le candidat accepte le logement proposé, il signe le bon de visite en signifiant son acceptation. Toutefois, le bon de visite ne vaut en aucun cas décision d'attribution du logement.

En effet, l'attribution du logement reste du domaine exclusif de la Commission d'Attribution des Logements.

Si le candidat refuse le logement proposé, le bon de visite doit également être signé et rendu le jour même (*tolérance d'une journée ouvrée*) et le candidat doit motiver son refus.

Par ailleurs, le refus motivé sur le bon de visite constitue le justificatif qui doit être renseigné et transmis en pièce jointe et communiqué aux services du Préfet, notamment pour les publics reconnus prioritaires au titre du D.A.L.O. et pour les publics sortants des C.H.R.S. (*Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale*).

En cas de difficulté à organiser la visite du logement préalablement à la présentation du dossier en Commission d'Attribution des Logements, une visite est encore possible dans un délai raisonnable entre l'examen du dossier par les membres de la Commission d'Attribution des Logements et la date d'entrée programmée dans les lieux.

Le ménage qui ne restitue pas son bon de visite dûment renseigné ne reçoit plus de proposition de logement émanant de Quevilly-Habitat.



## ARTICLE 5 – LES RESERVATAIRES ET LES CONTINGENTS

L'État, les collectivités territoriales, les communes, les chambres de commerce et d'industrie, les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction peuvent, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, avoir un droit de réservation sur les logements de la société lors d'une mise en location initiale ou ultérieure.

Ce droit peut être unique ou renouvelé pour une durée fixée dans une convention de réservation. Le total des logements réservés en contrepartie d'une garantie financière ne peut représenter plus de 20% des logements de chaque programme.

Le préfet dispose quant à lui, d'un contingentement de 30% des logements : 25% sont destinés aux publics prioritaires et 5% aux fonctionnaires.

La réservation est réglée par une convention passée entre Quevilly-Habitat et le Préfet de Seine-Maritime.

Conformément à l'article L.441-1 du C.C.H., dans les conventions de réservation conclues pour des logements situés dans les zones mentionnées au premier alinéa du I de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le délai dans lequel le réservataire propose un ou plusieurs candidats à l'organisme propriétaire des logements ne peut excéder un mois à compter du jour où le réservataire est informé de la vacance du logement. Cette disposition est d'ordre public.



## ARTICLE 6 – LES BENEFICIAIRES DU LOGEMENT SOCIAL

Les articles R.441-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation déterminent les bénéficiaires des logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré.

Aucune attribution ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée, si cette candidature n'est pas préalablement pourvue d'un numéro d'enregistrement départemental. *(cf article 4 de la charte)*

Les attributions sont réservées, d'une part, aux personnes physiques dont les ressources sont inférieures à un plafond fixé par arrêté :

- ✓ Les personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner régulièrement sur le territoire français dans des conditions de permanence définies par un arrêté ministériel,
- ✓ Dans le cadre de la colocation et dans les conditions de l'article L.442-8-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, nonobstant les plafonds de ressources, des logements peuvent être loués à un ou plusieurs étudiants, aux personnes de moins de trente ans ou aux personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation.

Les attributions sont réservées, d'autre part, aux personnes morales qui ont pour objet de sous-louer les logements dans les conditions fixées par l'article L.442-8-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- ✓ Les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale,
- ✓ Les organismes déclarés ayant pour objet de sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap ou à des personnes de moins de trente ans,
- ✓ Les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires ayant pour objet de les sous-louer à des étudiants,
- ✓ Les personnes morales de droit public ou privé en vue de sous-louer à des accueillants familiaux ainsi qu'aux personnes âgées ou aux personnes présentant un handicap ayant conclu un contrat d'accueil avec ces accueillants,
- ✓ Les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs compétences en vue de sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques,
- ✓ Les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des associations déclarées ayant pour objet de sous-louer meublé, pour une durée n'excédant pas six mois, à des travailleurs dont l'emploi présente un caractère saisonnier,
- ✓ Les établissements publics de coopération intercommunale dotés de la compétence d'aide aux personnes âgées.



Les attributions sont également réservées à des organismes en vue de fournir des places d'hébergement à des personnes ou familles dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées selon les conditions fixées par l'article L.442-8-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- ✓ Les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale,
- ✓ Les établissements ou services comportant un hébergement, assurant l'accueil, notamment dans les situations d'urgence, le soutien ou l'accompagnement social, l'adaptation à la vie active ou l'insertion sociale et professionnelle des personnes ou des familles en difficulté ou en situation de détresse, en vue de proposer des places d'hébergement d'urgence et d'hébergement relais, destinées aux personnes mariées, liées par un pacte civil de solidarité ou vivant maritalement qui se trouvent dans une situation d'urgence, attestée par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du code civil, ou sont victimes de violences au sein du couple attestées par le récépissé du dépôt d'une plainte par la victime, dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.



## ARTICLE 7 – CONDITIONS DE RESSOURCES

Les logements H.L.M. ne peuvent être attribués qu'aux seuls ménages dont les ressources n'excèdent pas des limites fixées pour l'ensemble des personnes vivant au foyer, compte tenu des personnes à charge, par arrêté conjoint du Ministre chargé du logement, du Ministre chargé de l'économie et des finances et du Ministre chargé de la santé.

### 7.1/ LES PLAFONDS DE RESSOURCES SONT FIXES EN FONCTION DES CRITERES SUIVANTS :

- ✓ Les financements obtenus par le bailleur lors de la construction ou de la rénovation du logement concerné,
- ✓ La localisation du logement souhaité,
- ✓ La composition du ménage.

Certaines dépenses sont également prises en compte. Il s'agit des frais engagés pour l'hébergement d'un époux ou épouse, concubin(e) ou, partenaire (*Pacte Civil de Solidarité*) dans un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (*E.H.P.A.D.*).

### 7.2/ LES CAS DE DEROGATION AUX PLAFONDS DE RESSOURCES SONT :

- ✓ La baisse des revenus du demandeur lorsqu'elle atteint plus de 10% en N-1 par rapport à N-2.
- ✓ Le Préfet est autorisé à fixer par arrêté des règles dérogeant localement et temporairement aux conditions de ressources pour l'attribution d'un logement social sur les Quartiers en Politique de la Ville. Le niveau du dépassement de plafond autorisé est fixé par l'arrêté préfectoral.
- ✓ La clause de mixité sociale des conventions A.P.L. des opérations financées en P.L.U.S. (*article R.353-1 du C.C.H. et article 8 et 9 de son annexe 1*), qui permet un dépassement de 120% du plafond, pour 10% des logements financés en P.L.U.S. sur la résidence (*pour les opérations comportant moins de 10 logements, le nombre de logements susceptible d'être attribués à ces personnes s'obtient en arrondissant à l'unité la plus proche*). Dans ce cas, le montant du loyer maximum peut être majoré de 33 %.



## ARTICLE 8 – L’INSTRUCTION DE LA DEMANDE

### **8.1/ RECHERCHE DE CANDIDATS:**

C’est à la libération d’un logement constaté par la réception d’un congé que les services de Quevilly-Habitat recherchent des ménages pouvant potentiellement être intéressés par le bien prochainement remis en location.

Les partenaires réservataires concernés par la libération d’un logement de leur contingent sont informés dans les plus brefs délais et bénéficient d’un délai d’un mois pour présenter leur(s) candidat(s). Sauf exception expressément motivée, ils doivent présenter au minimum trois candidatures pour un logement. Dans le cas contraire, Quevilly-Habitat peut proposer librement d’autres candidats pour atteindre ce chiffre.

Les dossiers de candidature sont instruits par un chargé de clientèle, interlocuteur unique du demandeur tout au long de la recherche de logement.

Des pièces justificatives sont sollicitées pour vérifier le respect des conditions réglementaires d’accès au logement social et, pour caractériser la situation personnelle des demandeurs. Un rendez-vous est ensuite fixé pour réaliser un ‘entretien découverte’ avec l’ensemble des demandeurs enregistrés sur le Cerfa.

Un dossier incomplet ne sera pas présenté devant la Commission d’Attribution des Logements ou fera l’objet d’une décision de non attribution.

### **8.2/ MISE A JOUR DE LA DEMANDE**

Les renseignements obtenus lors de l’entretien découverte font l’objet d’une mise à jour sur le S.N.E et les pièces mises à notre disposition sont numérisées et partagées pour l’ensemble des bailleurs dans les délais fixés par la loi.

### **8.3/ SUIVI DU DOSSIER**

Un dossier instruit ne passe pas obligatoirement devant la Commission d’Attribution des Logements (*aucun logement libéré pouvant correspondre à la demande ou inadéquation entre les ressources du demandeur et les loyers pratiqués...*)

Sauf pour les cas prioritaires, un délai de 12 mois après attribution d’un précédent logement par Quevilly-Habitat est requis avant un nouveau passage en Commission d’Attribution.

Si un même candidat refuse au moins deux propositions de logement en adéquation avec sa demande, sans motivation sérieuse ou légitime, le réexamen de sa demande pourra être différé.



#### **8.4/ PUBLIC PRIORITAIRE OU FRAGILISE**

Les ménages prioritaires inscrits sur le portail de la Préfecture (*S.Y.P.L.O*) pouvant bénéficier du contingent de réservation de l'Etat sont reçus par un personnel titulaire du diplôme d'Etat C.E.S.F (*Conseiller en Economie Sociale et Familiale*).

Ce personnel apporte son expertise, depuis le début de l'instruction de la demande ou sur sollicitation d'un chargé de clientèle qui aurait initié l'instruction du dossier.

Le Conseiller en Économie Sociale et Familiale, par sa connaissance des dispositifs existants, met tout en œuvre pour favoriser et assurer le succès de l'accès au logement social des ménages les plus fragiles.

La réalisation de cette étude personnalisée avec le candidat apporte des éléments qualificatifs au dossier administratif de candidature, composé d'un formulaire déclaratif et de pièces justificatives conformément à la réglementation.

L'étude personnalisée est également motivée par l'identification d'un potentiel risque d'attribution pour le candidat (*l'attribution pouvant être facteur d'aggravation de sa situation de fragilité sociale*) ou pour Quevilly-Habitat au regard de ses obligations contractuelles (*garantir la jouissance paisible*), de la situation locative du candidat et de la localisation du logement proposé.

Cette étude permet :

- √ D'apprécier les capacités contributives du candidat et son aptitude à intégrer le logement proposé et son environnement,
- √ D'identifier les besoins particuliers du candidat ou de ses futurs occupants (*handicap, vieillissement, problème de santé, importantes difficultés d'insertion économique et/ou sociale*),
- √ De préconiser des mesures d'accompagnement social, d'aides financières (*garantie loyer, dépôt de garantie, 1<sup>er</sup> mois de loyer par le F.S.L*), de mise en place d'un plan d'apurement,
- √ De convenir des modalités de règlement du dépôt de garantie lié à l'attribution du nouveau logement.

Le diagnostic-social, qui comporte le budget affiné du ménage et les préconisations qui en découlent, est formalisé par le Conseiller en Économie Sociale et Familiale et vient compléter la présentation de la candidature auprès de la Commission d'Attribution des Logements. Ce document reste confidentiel et consultable par les seuls personnels habilités.



## ARTICLE 9 – LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE PEUPLEMENT

### 9.1/ LE LOGEMENT CHOISI

Quevilly-Habitat expérimente le logement choisi auprès de ses demandeurs de logements.

Quelques habitations, de typologies et de financements différents peuvent être exposées aux candidats sur différents médias et proposées à la location. Les ménages, dont le dossier a déjà été instruit par un chargé de clientèle peuvent, s'ils respectent l'adéquation « catégorie de famille / typologie du logement » présenter leur candidature auprès des services de Quevilly-Habitat. Leur dossier est présenté devant la Commission d'Attribution si l'équilibre financier du ménage le permet. Au même titre que pour l'ensemble des logements, trois dossiers doivent être proposés pour un logement libéré et la Commission d'Attribution reste souveraine.

S'agissant d'une expérimentation, aucun volume n'est défini et la société se réserve le droit de mettre fin à ce service à tout moment.

### 9.2/ EXAMEN DES DOSSIERS PAR LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

#### 9.2.1 / ORIENTATIONS GENERALES

Le règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements (C.A.L.), qui fixe les règles d'organisation et de fonctionnement, est établi par le Conseil d'Administration.

Réparti sur les communes de la Métropole Rouen Normandie, le patrimoine de Quevilly-Habitat offre une gamme de logements étendue permettant de répondre aux besoins variés des demandeurs : pavillons, collectifs de tailles diverses.

Chaque site dispose de qualités et de caractéristiques particulières (*localisation, qualité urbaine, de l'habitat, équipements, proximité des commerces, écoles, transports en commun et autres services*). Pour ces raisons les sites ne sont pas tous adaptés aux souhaits exprimés par les ménages ni à certains d'entre eux comme, par exemple : les familles nombreuses, les personnes en situation d'handicap, en situation de dépendance, les jeunes couples, les personnes isolées.

La politique de peuplement doit donc être adaptée aux spécificités de chaque site et à son évolution. Le Directeur Clientèle, en concertation avec la C.A.L peut proposer une orientation de peuplement et un suivi particulier pour certains sites fragilisés ou qui menaceraient de le devenir.



### 9.2.2 / VOLUME DE DOSSIERS & EXCEPTIONS

Les logements sont attribués nominativement par la Commission d'Attribution des Logements qui est l'instance décisionnaire du processus d'attribution.

La Commission d'Attribution examine au moins trois demandes par logement à attribuer, sauf en cas d'insuffisance de candidats.

Dérogations possibles caractérisant « L'insuffisance de candidats » :

- ✓ Pour les candidatures de personnes désignées par le Préfet en application de l'article L.441-2-3 du Code de la Construction et de l'Habitation (*public reconnu prioritaire au titre du Droit Au Logement Opposable (D.A.L.O.)*),
- ✓ Lorsque le nombre de refus opposés à la suite de demandes instruites et l'absence de demande sur la commune peuvent argumenter l'insuffisance de candidats proposés,
- ✓ Dès lors que trois premières candidatures ont été préalablement présentées lors d'une précédente Commission d'Attribution des Logements,
- ✓ Pour les candidatures présentées par le réservataire « Action Logement » qui justifie de l'insuffisance de dossiers par le fait que l'entreprise réservataire n'a pas d'autres candidats à présenter pour ce logement. Toutefois, le réservataire « Action Logement » devra le motiver dans son courrier lors de l'envoi du dossier,
- ✓ Dans les cas de relogements urgents faisant suite à un sinistre (*définis dans le règlement intérieur*),
- ✓ Lorsque le logement à attribuer est un logement financé par un Prêt Locatif Intermédiaire,
- ✓ Lorsque le demandeur, dirigé par une association reconnue en Préfecture, produit un document attestant de violences (*plainte ou ordonnance d'éloignement du Juge des Affaires Familiales*).



### 9.2.3 / EXAMEN DES DOSSIERS - ORIENTATIONS

La Commission d'Attribution des Logements examine les dossiers présentés par les services administratifs de Quevilly-Habitat en charge de leur instruction, et rend une décision après délibération.

La commission d'attribution doit veiller au respect de la mixité des villes et des quartiers, et prend en compte les priorités d'attribution telles qu'elles ont été fixées par l'article L. 441-1 du C.C.H, et notamment :

- ✓ Les personnes en situation de handicap ou les familles ayant à charge une personne en situation de handicap,
- ✓ Les personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence,
- ✓ Les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition,
- ✓ Les personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée,
- ✓ Les personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre partenaires ; sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle,
- ✓ Les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme.



La politique d'attribution doit se conformer aux orientations et éventuels engagements résultant des règlements, accords, chartes ou plans définis par les articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du C.C.H. et pouvant s'appliquer au patrimoine en fonction de sa localisation, et notamment :

- ✓ Les demandeurs prioritaires relevant des accords collectifs intercommunaux (*articles L.441-1, et L.441-1-1 du CCH*) signés avec les E.P.C.I.,
- ✓ Les accords collectifs départementaux (*art. L 441-1-2*) signés entre le préfet et les bailleurs, avec un objectif annuel de ménages cumulant difficultés économiques et difficultés d'insertion à reloger,
- ✓ Les Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées et de la mise en œuvre du droit au logement (*article L 441-2-3 du C.C.H.*) qui définissent les ménages visés et leurs besoins en matière de logement.

D'une manière générale, la Commission d'Attribution est particulièrement attentive (*sans primauté d'un critère par rapport à un autre*) :

- ✓ Au caractère prioritaire de la demande,
- ✓ A l'adéquation de la composition familiale avec la typologie du logement, (*cf annexe 2*)
- ✓ A l'adéquation des ressources disponibles avec le montant du loyer et des charges,
- ✓ Au respect des engagements locatifs précédents,
- ✓ A l'ancienneté de la demande.



#### 9.2.4 / RENSEIGNEMENTS MIS A LA DISPOSITION DE LA C.A.L

Lors de chaque examen, afin de permettre à la Commission d'Attribution des Logements de prendre une décision de façon éclairée et répondre aux enjeux de l'équilibre de peuplement, les services de Quevilly-Habitat veillent à lui apporter les informations et analyses suivantes :

- ✓ Eléments du patrimoine : descriptif général de la résidence et de ses services (*accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite, présence d'un ascenseur, d'un agent de résidence, type de chauffage...*),
- ✓ Descriptif du logement : typologie, surface, loyer et provisions de charges, étage, annexes obligatoires...
- ✓ Eléments statistiques relatifs à l'occupation sociale de la résidence,
- ✓ Description de l'environnement proche de la résidence : proximité des transports en commun, commerces, écoles, médecins, classement éventuel de la zone où se situe le bien,
- ✓ Eléments de connaissance de la candidature :
  - Ces éléments sont relevés par un chargé de clientèle et/ou un personnel ayant la qualité de C.E.S.F lors d'un entretien découverte. L'entretien s'appuie sur une trame validée par le Comité de Direction de Quevilly-Habitat. Ce document est contradictoire et il signé par le personnel qui a relevé les informations et par l'ensemble des demandeurs inscrits sur le Cerfa de demande de logement.
  - Ces éléments font état de la situation familiale, matrimoniale, conditions financières, situation professionnelle, conditions de logement actuel, éléments du patrimoine, loyer précédemment supporté, mode de chauffage précédent, éloignement du lieu de travail, motivations de la demande.



- v Fiche taux d'effort et reste à vivre. La méthode pour calculer le taux d'effort est fixée par l'arrêté du 10 mars 2011. La commission doit veiller à ce que la part des revenus consacrée au paiement du loyer et des charges ne dépasse pas un certain taux. Ce taux d'effort, s'il est trop important, peut être un motif de refus d'attribution à un postulant. Ce taux d'effort est un des indicateurs qui permet de rechercher la meilleure adéquation possible entre le logement qui sera attribué et la situation financière du demandeur. Ce taux doit prendre en compte non seulement le loyer, mais également la nature des dépenses à payer qui sont comprises dans les charges locatives : (*Chauffage, eau...*) Les modalités de calcul sont les suivantes :

$$\text{Taux d'effort} = \frac{\text{Quittance globale résiduelle}}{\text{Ressources des personnes qui vivront au foyer (figurant dans le formulaire CERFA de demande de logement)}} \times 100$$

*NOTA : Lorsque les consommations d'eau et de chauffage sont individualisées, le bailleur intègre dans le calcul du taux d'effort au titre des charges, un forfait qui tient compte de la taille du logement et du nombre des personnes qui vivront au foyer.*

Attentive aux capacités de règlement du loyer dont le taux d'effort est un des indicateurs, la Commission d'Attribution examine avec une attention particulière tout taux d'effort dépassant 33%.

Transmis sur la même fiche, le reste à vivre est défini comme étant l'argent qui reste à disposition du ménage une fois le loyer réglé, pour qu'il puisse faire face à toutes ses dépenses courantes. Hormis pour les dossiers suivis par le C.E.S.F qui font l'objet d'un budget affiné et personnalisé, les modalités de calcul du reste à vivre sont les suivantes :

$$\text{Reste à vivre} = \frac{\text{Ressources des personnes qui vivront au foyer diminuées de la quittance globale résiduelle}}{\text{Nombre de personnes constituant le foyer déclaré sur la demande de logement}}$$

**Il n'est pas fixé de taux d'effort plafond ou de reste à vivre minimal, chaque situation faisant l'objet d'une analyse individualisée.**



### 9.3/ PARCOURS RESIDENTIEL

Quevilly-Habitat s'engage à poursuivre sa politique de mutation de logement dans son parc immobilier afin de permettre une meilleure adéquation du logement à la situation familiale ou sociale du locataire.

Les mutations et leurs critères de priorité sont soumis au cadre légal de la demande de logement social. Quevilly-Habitat portera un regard attentif sur les demandes motivées par une inéquation des ressources du ménage avec le loyer, les demandes faites pour raisons de santé, pour désordre technique avéré dans le logement et confirmé par un technicien de la société, mutation rendue nécessaire à la suite d'une opération de démolition-reconstruction ou de restructuration lourde d'une résidence... liste non exhaustive

#### 9.3.1/ CONDITIONS A REMPLIR :

- ✓ Le compte locataire ne doit pas être débiteur.  
Toutefois, dans le cadre de sa politique de prévention des expulsions, des mutations dites «à caractère social» peuvent être envisagées pour les locataires dont le poids du loyer et des charges locatives dans le budget familial est devenu trop important, notamment suite à des baisses durables de ressources (*ex : perte d'emploi, retraite, ...*). Dans ce cadre précis, les situations seront examinées au cas par cas par les membres de la C.A.L. sur proposition du Conseiller en Économie Sociale et Familiale, en faisant apparaître clairement l'économie réalisable par le ménage, tout en intégrant les engagements pris par le candidat à la mutation pour résorber l'éventuel impayé de loyer,
- ✓ Le logement doit être assuré, l'attestation doit être produite,
- ✓ Le logement doit être en bon état d'entretien. Une visite conseil chiffrée sera demandée avant d'envisager un changement de logement. Ce dernier devra être dans un état conforme à celui dans lequel il se trouvait lors de l'état des lieux produit à l'entrée,
- ✓ Le locataire et/ou ses occupants n'auront été d'aucune manière auteur de violences physiques ou verbales vis-à-vis des salariés de Quevilly-Habitat ou vis-à-vis de personnels d'entreprises mandatées par Quevilly-Habitat,
- ✓ Les règles du contrat de location et du règlement d'habitation doivent être respectées : le candidat à la mutation ne devra pas avoir fait l'objet de rappel à son obligation d'occuper paisiblement les lieux.

Même après avoir rempli ces conditions, la mutation s'effectuera selon les disponibilités et selon les conditions d'attribution réglementaires.



#### **9.4/ DECISIONS RENDUES PAR LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS**

Conformément aux dispositions réglementaires (*article R.441-3 du code de la construction et de l'habitation*), la Commission d'Attribution prend l'une des décisions suivantes :

- √ Attribution
- √ Attribution par classement
- √ Non attribution
- √ Attribution sous condition suspensive
- √ Rejet pour cause d'irrecevabilité du dossier

Les décisions de la Commission d'Attribution sont prises à la majorité des membres présents ou représentés et sont consignées dans un procès-verbal.

#### **9.4.1/ MOTIFS DE REJET ET/OU DE NON ATTRIBUTION**

Le rejet d'attribution pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social est motivé par :

- √ L'absence de pièce d'identité, du titre de séjour ou pièce administrative permettant de constater que le ou les demandeurs séjournent en France dans les conditions de permanence définies par un arrêté conjoint du ministre chargé de l'immigration, du ministre chargé des affaires sociales et du ministre chargé du logement,
- √ Des ressources excédant les plafonds réglementaires.



La non-attribution peut être prononcée à la discrétion de la C.A.L., selon les cas suivants :

- ✓ Dossier incomplet,
- ✓ Irrégularité dans le dossier : fausse déclaration, production de faux,
- ✓ Inadéquation de la taille du logement à la famille,
- ✓ Impossibilité du demandeur à faire face aux dépenses du logement et/ou absence de dispositif public adapté d'aide à l'accès ou d'accompagnement social lié au logement,
- ✓ Défaut d'adhésion du demandeur quant à l'orientation prise vers un dispositif public adapté d'aide à l'accès ou d'accompagnement social lié au logement,
- ✓ Existence d'une dette ancienne auprès de la société,
- ✓ Défaut de mise en place d'une solution en vue de résorber une précédente dette de logement,
- ✓ Motif lié au comportement, envers un personnel de Quevilly-Habitat ou d'un de ses prestataires,
- ✓ Ancien locataire connu de la société pour précédents troubles du voisinage,
- ✓ Ancien locataire ayant remis un logement fortement dégradé.

#### ARTICLE 10 – CONTROLE ET COMPTE-RENDU D'ACTIVITE

Un bilan annuel est présenté lors d'un Conseil d'Administration du 1er semestre de l'année N+1.

Ce bilan annuel est adressé au Préfet du Département, et pour les logements qui les concernent au Maire et au Président de l'EPCI.

#### ARTICLE 11 – MODIFICATION DE LA CHARTE

Hormis lorsqu'il s'agit d'obligations législatives et règlementaires, les modifications éventuelles de la présente charte de peuplement seront soumises à l'approbation des membres du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration a adopté cette charte de peuplement le 23 juin 2016.

Le Président

R. MARUT

QUEVILLY HABITAT S.A. au capital de 39 440 €  
RCS Rouen 590 500 567 00078 - APE 6820A  
93 AVENUE DES PROVINCES - CS 90205 - 76121 LE GRAND QUEVILLY CEDEX  
Tél. 02 35 68 98 00 - Fax 02 35 68 98 01



**QUEVILLY HABITAT S.A. au capital de 39 440 €**  
**RCS Rouen 590 500 567 00078 - APE 6820A**  
**93 AVENUE DES PROVINCES - CS 90205 - 76121 LE GRAND QUEVILLY CEDEX**  
**Tél. 02 35 68 98 00 - Fax 02 35 68 98 01**



**Action Logement** : Nouveau nom du 1% Logement et dénomination usuelle de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction, instituée en 1953 pour les entreprises du secteur privé non agricole. Depuis 1992, cette contribution obligatoire est établie à 0.45% de la masse salariale.

**AL : Allocation logement** : C'est une aide versée par la Caisse d'Allocations Familiales aux locataires de logements non conventionnés (et ne pouvant donc bénéficier de l'APL), dont les ressources sont inférieures aux plafonds en vigueur. Cette aide est directement versée au locataire.

**ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine** : Elle a pour mission de contribuer à la réalisation des objectifs du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU). Celui-ci vise à restructurer les quartiers dans un souci de mixité sociale et de développement durable.

**APL : Aide personnalisée au logement** : Le locataire d'un logement social conventionné peut bénéficier d'aides de la Caisse d'Allocations Familiales si ses ressources sont inférieures au plafond déterminé, chaque année, par les pouvoirs publics. Cette aide est directement versée au bailleur, qui la déduit du montant du loyer. Elle peut également être attribuée à certains accédants à la propriété.

**Bail ou contrat de location** : C'est le document qui ouvre droit à l'occupation légale d'un logement. Il fixe les droits et obligations réciproques du locataire et du bailleur.

**C.A.L. : Commission d'attribution des logements** : Elle a pour objet l'attribution nominative d'un logement libre ou pour lequel un congé a été enregistré. Cette commission se réunit et étudie l'ensemble des dossiers de candidature. L'examen des dossiers permet de vérifier que les candidats répondent aux critères réglementaires et d'apprécier si les ressources mensuelles sont compatibles avec le loyer.

**C.C.H : Code de la construction et de l'habitation** : En droit français, le code de la construction et de l'habitation est le code qui regroupe les dispositions législatives et réglementaires relatives à la construction, à la promotion immobilière, aux logements sociaux et à d'autres questions relatives à l'immobilier.

**C.E.S.F : Conseiller en économie sociale familiale** : C'est un travailleur social qualifié dont le cœur de métier est fondé sur une expertise dans les domaines de la vie quotidienne : consommation, habitat, insertion sociale, professionnelle, santé... L'action du CESF s'inscrit dans un contexte économique et social marqué par la précarité, les difficultés budgétaires, les problèmes d'accès au logement, le surendettement, les problématiques de vieillissement de la population, de dépendance, du handicap...

**Candidat** : Demandeur de logement dont le dossier est présenté devant la Commission d'Attribution des Logements (C.A.L)

**Catégories de financement du logement social** : Les logements locatifs aidés sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement. Le prêt locatif le plus fréquemment mobilisé est le P.L.U.S. D'autres prêts sont utilisés : P.L.A.I, P.L.S et P.L.I. Les ressources des demandeurs doivent être en adéquation avec la nature de financement du logement proposé.

**Cerfa** : Un cerfa est un formulaire administratif réglementé. Il s'agit d'un imprimé officiel dont le modèle est fixé par arrêté. L'appellation "cerfa" provient du nom de l'organisme public chargé d'éditer ces formulaires : le centre d'enregistrement et de révision des formulaires administratifs (CERFA).

**CHRS : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale** : Ces centres accueillent les personnes ou familles connaissant de graves difficultés (économiques, familiales, de logement, de santé ou d'insertion) pour les aider à accéder ou à retrouver leur autonomie personnelle et sociale. Ces centres exercent leurs activités avec le concours de travailleurs sociaux et d'équipes pluridisciplinaires et dans le cadre d'une organisation territoriale coordonnée.

**D.A.L.O : Droit au logement opposable** : La « loi DALO » du 5 mars 2007 affirme que le droit à un logement décent et indépendant est garanti par l'Etat à toute personne résidant en France de façon régulière qui n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir. Pour pouvoir entamer un recours amiable auprès de l'Etat il faut saisir la commission départementale de médiation, qui décidera du caractère prioritaire (ou pas) de la demande.

**Demandeur** : Personne ou famille ayant déposé un dossier de demande de logement et enregistrée dans le S.N.E.

**Dépôt de garantie** : Le dépôt de garantie équivaut à 1 mois de loyer hors charges dans le cas d'un logement conventionné. Il est encaissé à l'entrée dans votre logement. Il est restitué, dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés, déduction faite, des éventuelles réparations de remise en état.

**Droit au logement** : La "loi Besson" du 31 mai 1990 dispose dans son article 1er : "Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation. Toute personne éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par la présente loi, pour accéder à un logement décent et indépendant et s'y maintenir".

**E.P.C.I : Les établissements publics de coopération intercommunale** : Ce sont des regroupements de communes ayant pour objet l'élaboration de « projets communs de développement au sein de périmètres de solidarité ». Ils sont soumis à des règles communes, homogènes et comparables à celles de collectivités locales. Les communautés urbaines, communautés d'agglomération, communautés de communes, syndicats d'agglomération nouvelle, syndicats de communes et les syndicats mixtes sont des EPCI.

**F.S.L : Fonds de solidarité logement** : La mise en place d'un FSL dans chaque département a été rendue obligatoire par la loi du 31 mai 1990 dite "loi Besson". Ce fonds, géré par le Conseil Général, est destiné à aider les personnes défavorisées à accéder à un logement indépendant ou à se maintenir dans les lieux en cas d'impayés locatifs. Il prend également en charge les mesures d'accompagnement social nécessaires à l'insertion de ces personnes.

**H.L.M : Habitation à loyer modéré** : Nom couramment donné au logement social construit avec l'aide financière de l'État par les bailleurs sociaux.

**Logement social** : Un logement social est un logement destiné, suite à une initiative publique ou privée, à des personnes à revenus modestes qui auraient des difficultés à se loger sur le marché libre.

**Loyer résiduel** : C'est le loyer qui reste à payer une fois les aides au logement déduites.

**Mutation** : Le demandeur souhaite changer de logement mais conserver son bailleur actuel.

**Numéro unique** : Ce dispositif a pour objectif l'amélioration de la transparence des attributions de logements sociaux et l'égalité de traitement entre les candidats. Toute demande de logement social doit être enregistrée et donner lieu dans le délai d'un mois à l'attribution d'un numéro. Cette avancée s'inscrit dans le cadre de la réforme de la demande de logement social.

**PDALHPD : Plan départemental pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées** : Il est élaboré par le Préfet et le Président du Conseil Général sur la base d'une étude des besoins. Le plan est établi pour trois ans et doit définir les catégories de personnes défavorisées avec une priorité accordée aux personnes et familles sans aucun logement ou menacées d'expulsion sans relogement ou logées dans des habitations insalubres, indignes, précaires ou de fortune.

**Plafond de ressources** : L'accès aux logements sociaux est conditionné par un plafond de ressources qui varie selon le nombre de personnes vivant au foyer, le lieu d'habitation et le prêt accordé à la construction ou l'amélioration du logement. Ces plafonds de ressources sont révisés chaque année au 1er janvier.

**PLI : Prêt Locatif Intermédiaire** : Prêt créé en 1987 destiné au financement de logements neufs ou en acquisition-amélioration dont les loyers sont intermédiaires entre ceux des logements sociaux et ceux du secteur libre. Les locations sont également soumises au respect des plafonds de ressources définis chaque année par circulaire ou arrêté.

**QUALIBAIL** : Référentiel qualité destiné aux bailleurs sociaux : le référentiel regroupe treize engagements de service, permettant d'assurer aux locataires une prestation de service de qualité, depuis l'entrée dans le logement, jusqu'au départ du locataire.

**Réservataires** : Les réservataires sont les acteurs autorisés à proposer au bailleur des candidats pour habiter un logement social disponible en contrepartie à une aide financière à la construction des logements. Il peut s'agir de communes, du préfet (qui dispose d'un contingent spécifique) ou d'entreprises ayant cotisé auprès d'Action Logement.

**S.N.E** : Le système d'enregistrement des demandes de logement locatif social a fait l'objet d'une réforme importante par l'article 117 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Ce système a pour objectifs de simplifier les démarches du demandeur de logement, d'améliorer la transparence du processus d'attribution et de mieux connaître quantitativement et qualitativement les caractéristiques de la demande locative sociale.

**Taux d'effort** : C'est la relation entre les revenus et les dépenses d'un ménage. Dans le secteur du logement social, le taux d'effort est fonction du loyer, des charges et des éventuelles aides au logement.



# ADEQUATION COMPOSITION FAMILIALE ET TYPOLOGIE DE LOGEMENT

Composition familiale	Règle générale	Par exceptions*
1 personne seule	T1	jusqu'au T3
1 couple	T2	jusqu'au T3
1 couple + 1 enfant à charge	T3	jusqu'au T4
1 personne seule + 1 enfant à charge	T3	jusqu'au T4
1 couple + 2 enfants à charge	Jusqu'au T4	jusqu'au T5
1 personne seule + 2 enfants à charge	Jusqu'au T4	jusqu'au T5
1 couple + 3 enfants à charge	Jusqu'au T5	jusqu'au T6
1 personne seule + 3 enfants à charge	Jusqu'au T5	jusqu'au T6

\* Les exceptions :

- Vous avez un/des enfants non fiscalement à charge en droit de visite
- Une ou des naissances sont attendues (grossesse attestée d'au moins 12 semaines)
- Vous exercez la profession de nourrice agréée.