

CHARTRE DE PEUPLEMENT DE QUEVILLY HABITAT

Table des matières

PREAMBULE.....	3
Article I. LES TEXTES DE LOI, REGLEMENTS, CONVENTIONS ET ACCORDS APPLICABLES	4
Section 1.01 CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	4
Section 1.02 CONVENTIONS ET ACCORDS.....	4
Section 1.03 ENGAGEMENT QUALITE	5
Article II. PROCESSUS NORMALISE DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL	5
Section 2.01 ENREGISTRER OU FAIRE ENREGISTRER SA DEMANDE	5
Section 2.02 LES DIFFERENTES ETAPES DE LA DEMANDE	6
Article III. LES RESERVATAIRES ET LES CONTINGENTS	6
Article IV. LES BENEFICIAIRES DU LOGEMENT SOCIAL.....	7
Article V. CONDITIONS DE RESSOURCES.....	8
Section 5.01 CRITERES DES PLAFONDS DE RESSOURCES Les plafonds de ressources applicables pour l'accès aux logements sociaux sont définis par :	9
Section 5.02 DEROGATIONS AUX PLAFONDS DE RESSOURCES.....	9
Article VI. L'INSTRUCTION DE LA DEMANDE.....	10
Section 6.01 RECHERCHE DE CANDIDATS	10
Section 6.02 MISE A JOUR DE LA DEMANDE	110
Section 6.03 SUIVI DU DOSSIER.....	110
Article VII. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE PEUPLEMENT.....	11
Section 7.01 LE LOGEMENT CHOISI.....	11
Section 7.02 EXAMEN DES DOSSIERS PAR LA COMMISSION D'ATTRIBUTION.....	11
(a) ORIENTATIONS GENERALES.....	11
(b) VOLUME DE DOSSIERS & EXCEPTIONS.....	11
(c) PUBLICS PRIORITAIRES ET FRAGILISES.....	142
(d) EXAMEN DES DOSSIERS – ORIENTATIONS.....	132
(e) RENSEIGNEMENTS MIS A LA DISPOSITION DE LA CALEOL	144
Section 7.03 PARCOURS RESIDENTIEL.....	16
(a) CONDITIONS A REMPLIR.....	16
Article VIII. CONTROLE ET COMPTE-RENDU D'ACTIVITE.....	166
Article IX. MODIFICATION DE LA CHARTE	176
ANNEXE 1- GLOSSAIRE.....	187
ANNEXE 2- ADEQUATION COMPOSITION FAMILIALE ET TYPOLOGIE DE LOGEMENT	210

Le Conseil d'Administration en sa séance du 25 juin 2025 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.

La Commission d'Attribution Logement et de l'examen de l'occupation des logements (CALEOL) est une instance décisionnaire du processus d'attribution des logements de Quevilly Habitat. Elle a pour objet d'attribuer nominativement chaque logement de l'organisme ayant bénéficié de l'aide de l'État ou ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) et d'examiner l'occupation des logements. Elle attribue selon les réglementations en vigueur, les orientations de la Convention Intercommunale d'attribution (CIA) définies par la Métropole Rouen Normandie et conformément à la politique d'attributions des logements fixée par le Conseil d'Administration.

La commission d'attribution prendra les décisions dans le respect de :

- ✓ La transparence et l'égalité des chances des demandeurs
- ✓ La non-discrimination ¹
- ✓ La mixité sociale des villes et des quartiers
- ✓ La vocation sociale de l'organisme
- ✓ Le soutien au parcours résidentiel des ménages au sein du parc social
- ✓ Ses engagements contractuels (convention de réservation du Préfet, réservations pour Action Logement, réservations aux Collectivité Territoriales)
- ✓ La confidentialité des données personnelles
- ✓ La participation au bien vivre ensemble

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

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

¹ Définition de la discrimination à l'article 225-1 du Code Pénal :

«Constitue une discrimination toute distinction opérée entre les personnes physiques sur le fondement de leur origine, de leur sexe, de leur situation de famille, de leur grossesse, de leur apparence physique, de la particulière vulnérabilité résultant de leur situation économique, apparente ou connue de son auteur, de leur patronyme, de leur lieu de résidence, de leur état de santé, de leur perte d'autonomie, de leur handicap, de leurs caractéristiques génétiques, de leurs mœurs, de leur orientation sexuelle, de leur identité de genre, de leur âge, de leurs opinions politiques, de leurs activités syndicales, de leur qualité de lanceur d'alerte, de facilitateur ou de personne en lien avec un lanceur d'alerte au sens, respectivement, du I de l'article 6 et des 1° et 2° de l'article 6-1 de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, de leur capacité à s'exprimer dans une langue autre que le français, de leur appartenance ou de leur non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une Nation, une prétendue race ou une religion déterminée.»

instituant le droit au logement opposable (D.A.L.O.) et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale.

Article I. LES TEXTES DE LOI, REGLEMENTS, CONVENTIONS ET ACCORDS APPLICABLES

Section 1.01 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^{er} 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
- ✓ Loi du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et la Citoyenneté (LEC)
- ✓ Loi du 23 novembre 2018 portant l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN)

Section 1.02 CONVENTIONS ET ACCORDS

- ✓ Convention de l'Etat s'agissant de la réservation de logements sociaux mobilisés pour les publics prioritaires et les fonctionnaires,

- ✓ 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,
- ✓ Communes : réservations de logements
- ✓ Accord collectif départemental.
- ✓ Convention Intercommunale d'Attribution
- ✓ Conférence Intercommunale du Logement

Section 1.03 ENGAGEMENT QUALITE

Dans le cadre de la qualité de service rendu à ses locataires, Quevilly Habitat a été certifié QUALIBAIL dès 2012, par un l'organisme national indépendant AFNOR Certification. Cette certification est depuis renouvelée chaque année.

Article II. PROCESSUS NORMALISE DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Section 2.01 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 via un formulaire CERFA. 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.

La demande peut être faite auprès d'un guichet enregistreur tel que le 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.

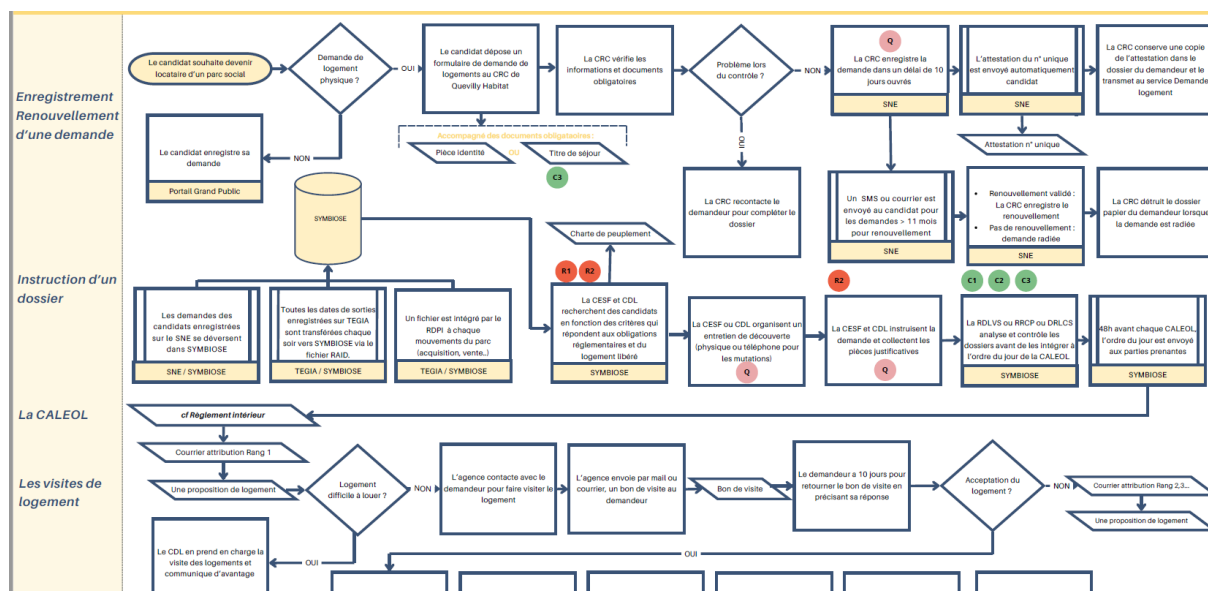
Quevilly Habitat envoie au demandeur une attestation, sous huit jours, à compter du dépôt de la demande de logement selon la Certification QUALIBAIL.

Depuis le 1er 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. Pour le département de la Seine Maritime, ce délai est fixé à 18 mois.

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.

Section 2.02 LES DIFFERENTES ETAPES DE LA DEMANDE



Après attribution du logement, le candidat doit systématiquement renseigner sa décision sur le bon de visite. Si acceptation alors il deviendra locataire.

Si le candidat refuse le logement celui-ci devra être motivé sur le bon de visite. Ce bon constitue le justificatif qui doit être renseigné et transmis en pièce jointe et communiqué aux services de la Préfecture, notamment pour les publics reconnus prioritaires au titre du DALO (Droit Au Logement Opposable) et pour les publics sortants des CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale).

Le ménage qui ne restitue pas son bon de visite dûment renseigné et dans les délais est considéré comme refusant le logement attribué.

Article III. 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.

Concernant le contingent communal, 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% destinés aux publics prioritaires et 5% aux fonctionnaires.

La réservation est réglée par une convention passée entre le Préfet du Département et Quevilly Habitat.

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.

Depuis le 24 novembre 2023, la gestion des logements réservés se fait en flux comme précisé par la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret d'application du 20 février 2020 et la loi 3DS du 21 février 2022. Chaque réservataire a signé une convention unique avec Quevilly Habitat.

La réservation porte sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social de l'organisme.

Les logements neufs ne sont pas comptabilisés dans l'assiette de calcul du flux lors de leur mise en service. Ils font l'objet, dans un premier temps, d'une gestion dite « en stock » et seront comptabilisés ensuite dans l'assiette du calcul en flux après la première attribution.

La CALEOL sera attentive au respect des engagements contractés par Quevilly Habitat au travers de ces conventions de réservations.

Le classement de priorité fait par un réservataire n'engage pas la CALEOL.

Article IV. 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 comme décrit en amont.

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, ou à des actifs dont la mobilité professionnelle implique un changement de secteur géographique
- ✓ Les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires ayant pour objet de les sous-louer à des étudiants,
- ✓ Les associations dont l'objet est de favoriser le logement des étudiants et de gérer des résidences universitaires,
- ✓ 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 en meublés, 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 V. CONDITIONS DE RESSOURCES

Les logements sociaux 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 révisé annuellement.

Section 5.01 CRITERES DES PLAFONDS DE RESSOURCES

Les plafonds de ressources applicables pour l'accès aux logements sociaux sont définis par :

- ✓ 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.

Les 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 (EHPAD) sont également pris en compte.

Quevilly Habitat possède certains logements non conventionnés et ne répondant donc pas à des plafonds réglementaires pour les attributions.

Toutefois dans un souci de transparence et d'aide à la décision pour les membres de la commission d'attribution, Quevilly Habitat a décidé que ses logements non conventionnés seront attribués selon les mêmes plafonds et critères d'occupation que ceux en PLI.

Section 5.02 DEROGATIONS AUX PLAFONDS DE RESSOURCES

Il existe différents cas de dérogations à l'application des plafonds de ressources :

MOBILITE RESIDENTIELLE ET RESSOURCES			
Motif	Source	Conditions	Application
Sous-occupation	L 442-3-1 CCH	- Sous- occupation du logement actuel - Trouver un nouveau logement adapté et moins cher	De droit
Logement adapté handicap	L442-3-2 CCH	- Logement adapté au handicap - Présence de la personne handicapée dans le logement - Logement proposé moins cher	De droit
Basse de revenus du demandeur	Art 4 arrêté du 29/07/1987	- Baisse de revenus de plus de 10% sur les 12 derniers mois par rapport à l'avis d'imposition N-2	De droit
FINANCEMENT PLUS MAJORE			

Motif	Source	Conditions	Application
Logement financé en PLUS	R 331-12 CCH	- 10% des logement d'une opération peuvent être occupés par des personnes dont les ressources peuvent être supérieures de 20% du PLUS	De droit si : 30% des logements de l'opération sont occupés par des personnes dont les ressources sont inférieures à 60% du PLUS
ARRETE PREFECTORAL			
Motif	Source	Conditions	Application
Décision préfectorale	R 441-1 CCH	- Arrêté préfectoral qui définit le plafond dérogatoire applicable et indique la durée de la délégation	Selon la durée de l'arrêté

Au regard de la pression de la demande sur les petites typologies (T1/T2) sur la Métropole et du peu d'offres sur ces mêmes typologies, Quevilly Habitat pourra déroger à la règle d'occupation en attribuant un logement de type 3 de moins de 64M² à une personne seule.

Article VI. L'INSTRUCTION DE LA DEMANDE

Section 6.01 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 identifiés dans le cadre des droits annuels (gestion en flux) 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 identifiés via l'outil de rapprochement de l'offre et de la demande puis instruits par un conseiller demande de logement ou conseillère sociale

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 sera présenté en CALEOL et, fera l'objet d'une décision de non-attribution.

Le dossier d'un candidat ayant eu un comportement inapproprié (injures, menaces, incivilités,...) ne sera pas instruit.

Section 6.02 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.

Section 6.03 SUIVI DU DOSSIER

Un dossier instruit ne passe pas obligatoirement devant la CALEOL.

Sauf exception, 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.

Article VII. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE PEUPLEMENT

Section 7.01 LE LOGEMENT CHOISI

Quevilly Habitat identifie certains de ses logements vacants en les exposant aux candidats via son site internet. Toute personne peut présenter son intérêt pour un logement identifié en répondant au questionnaire du site. Les équipes de Quevilly Habitat apportent alors une réponse à la demande et peuvent lancer l'instruction du dossier si le logement vacant correspond à la composition familiale et aux ressources déclarées.

Section 7.02 EXAMEN DES DOSSIERS PAR LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

(a) ORIENTATIONS GENERALES

Le règlement intérieur de la CALEOL fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la commission. Il est établi par le Conseil d'Administration de Quevilly Habitat.

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.

Chaque site dispose de qualités, inconvénients et de caractéristiques particulières : localisation, qualité urbaine, équipements, proximité des commerces, écoles, transports en commun et autres services. Pour ces raisons, les résidences ne sont pas toutes adaptées aux souhaits exprimés par les ménages.

La politique de peuplement doit donc être, notamment, en lien avec les spécificités de chaque site et à son évolution. La Directrice relation Locataires et Cohésion Sociale, en concertation avec les membres de la CALEOL, peut proposer une orientation de peuplement et un suivi particulier pour certains sites fragilisés ou qui menaceraient de le devenir.

(b) VOLUME DE DOSSIERS & EXCEPTIONS

Les logements sont attribués nominativement par la CALEOL qui est l'instance décisionnaire du processus d'attribution.

Conformément à l'article R441-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, la Commission d'Attribution examine au moins trois demandes par logement à attribuer, sauf en cas d'insuffisance de candidats.

Déroptions 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 DALO (Droit Au Logement Opposable),
- ✓ 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 CALEOL,
- ✓ Pour les candidatures présentées par les réservataires qui justifient de l'insuffisance de dossiers. Toutefois, le réservataire devra le motiver dans son mail ou courrier retour 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 ou Prêt Locatif Social,

(c) PUBLICS PRIORITAIRES OU FRAGILISES

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 conseiller social.

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, 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'une potentielle fragilité d'attribution d'un logement autonome 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, difficultés d'insertion économique et/ou sociale...),
- ✓ De préconiser des mesures d'accompagnement social, d'aides financières (garantie loyer, dépôt de garantie, 1er 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 comporte le budget affiné du ménage et les préconisations qui en découlent. Il est formalisé par le Conseiller en Économie Sociale et Familiale et vient compléter la présentation de la candidature auprès de la CALEOL. Ce document reste confidentiel et consultable par les seuls personnels habilités.

(d) EXAMEN DES DOSSIERS – ORIENTATIONS

La CALEOL 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. Lors de l'attribution des logements, la CALEOL doit prioriser ces publics identifiés dont la priorité a été validée par des pièces justificatives.

La politique d'attribution doit se conformer aux orientations et 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.

La commission d'attribution devra donc tenir compte et respecter les engagements d'attribution que Quevilly Habitat est tenue de remplir, notamment au titre :

- ✓ **Du Plan Départemental d'Aide au Logement et Hébergement des Personnes Défavorisées DALHPD)**
 - Tous les publics cités dans l'article L441-1 du CCH
 - Aux personnes et familles sans aucun logement,
 - Aux personnes menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement ou exposées à des situations d'habitat indigne, ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés,
 - Aux personnes logées dans un immeuble avec une interdiction temporaire ou définitive d'habiter, et dans un logement qui fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité
 - Aux jeunes isolés sans logement propre et sans ressources stables ;
 - Aux ménages pauvres dont le maintien dans le logement est fragilisé par un taux d'effort excessif (le niveau de pauvreté étant défini par des revenus inférieurs au taux de pauvreté du territoire d'habitation) ;
 - Aux propriétaires occupants en habitat dégradé les plus précarisés
- ✓ **Du public reconnu DALO et des publics prioritaires**

25% des décisions d'attribution annuelles de logements non réservés de Quevilly Habitat ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué sont destinées aux personnes bénéficiant d'une décision favorable commission de médiation DALO ou à défaut, aux personnes prioritaires au sens de l'article L441-1 CCH.
- ✓ **De la Convention intercommunale d'attribution de la Métropole Rouen Normandie (CIA)**

25 % des décisions d'attribution annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sont consacrées aux ménages du

premier quartile définis par arrêté ministériel ou à des personnes relogées au titre de la nouvelle politique de rénovation urbaine.

50% des décisions attributions dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, doivent être proposées à des demandeurs autres que les ménages défavorisés définis par arrêté ministériel.

✓ **De la Conférence Intercommunale du Logement de la Métropole Rouen Normandie (CIL)**

Cette CIL a validé des orientations d'attributions qui sont opposables à Quevilly Habitat et à sa CALEOL. En voici les grands axes :

- Réduire les écarts de peuplement à l'échelle métropolitaine et favoriser la réponse aux besoins des ménages
- Favoriser le logement et l'accompagnement social des publics prioritaires et des ménages concernés par des démolitions, dans un cadre concerté en tenant compte des objectifs de rééquilibrage
- Renforcer la coopération inter partenariale pour mettre en œuvre la convention

D'une manière générale, la Commission d'Attribution est particulièrement attentive (sans primauté d'un critère par rapport à un autre en s'aidant par la cotation de la demande via le nombre de points attribués au candidat) :

- ✓ 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.

(e) **RENSEIGNEMENTS MIS A LA DISPOSITION DE LA CALEOL**

Lors de chaque examen, afin de permettre à la CALEOL 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 Conseiller demande de logement et/ou un personnel ayant la qualité de C.E.S.F lors d'un entretien découverte. L'entretien s'appuie sur une trame interne commune à ce personnel.

- 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.

✓ Fiche taux d'effort :

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

Les modalités de calcul sont les suivantes :

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

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%.

✓ Fiche reste à vivre :

Le reste à vivre est défini comme étant les ressources financières qui restent à disposition du ménage une fois le loyer réglé, pour faire face à 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 :

- Les ressources du ménage (salaires, retraite, pensions, indemnités,...) moins les charges liées au logement (loyers avec les charges, APL, voire dépenses individuelles estimées pour la fourniture d'énergie et d'eau) Les ressources et les charges sont calculées par mois.
- Divisées par le nombre d'unités de consommation (UC)... Le calcul des unités se fait sur la base de l'échelle OCDE (également utilisée par l'INSEE), à savoir :
 - 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
 - 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
 - 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.
- Puis, divisées par le nombre de jours

Le nombre de jours retenu par mois, afin de ramener le reste-pour-vivre calculé à partir de ressources et charges mensuelles à un montant journalier, est de 30 jours.

La formule sera donc :

$$\{ [\text{Ressources totales} - (\text{loyer} + \text{charges} - \text{APL})] / \text{UC} \} / \text{Jour}$$

Section 7.03 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).

(a) 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.
Dans ce cadre précis, les situations seront examinées au cas par cas par les membres de la CALEOL, 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 systématiquement réalisée avant instruction de la demande. Si le chiffrage est supérieur au montant du dépôt de garantie (hors frais de ménage et déduction faite de la vétusté) la demande ne sera pas instruite par le service tant que les travaux ne seront pas réalisés.
- ✓ 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.

Article VIII. 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. De plus, en janvier et juillet de chaque année, un bilan sur l'accueil des ménages relevant du premier quartile doit être adressé au Préfet.

Article IX. MODIFICATION DE LA CHARTE

Hormis lorsqu'il s'agit d'obligations législatives et réglementaires, 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 25 juin 2025

Le Président
Nicolas ROULY

ANNEXE 1- GLOSSAIRE

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.

ANNEXE 2- ADEQUATION COMPOSITION FAMILIALE ET TYPOLOGIE DE LOGEMENT

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

Composition familiale Règle générale Par exceptions*

1 personne seule T1 jusqu'au T3 (maximum 64M²)

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.