



POLITIQUE D'ATTRIBUTION DE ROUEN HABITAT

Approuvée par le Conseil d'Administration du 11 février 2026

PRÉAMBULE :

Dans le cadre de sa mission de bailleur social, le Conseil d'Administration de Rouen Habitat définit une politique d'attribution visant à garantir une gestion rigoureuse, équitable et conforme aux orientations nationales et territoriales. Cette politique s'inscrit dans un cadre réglementaire exigeant et répond aux enjeux sociaux, territoriaux et opérationnels du parc locatif.

Les principes de cette politique d'attribution visent à :

- **Assurer un accès équitable** : garantir que chaque demandeur soit traité selon des critères objectifs et transparents,
- **Répondre aux besoins des publics fragiles et prioritaires,**
- **Favoriser et accompagner les parcours résidentiels**, accompagner les évolutions des ménages (agrandissement, mobilité, vieillissement..),
- **Favoriser une répartition équilibrée des différents profils** de ménages dans l'ensemble du patrimoine,
- Contribuer à l'**accompagnement des habitants** dans l'accès et le maintien dans le logement,
- **Participer à la mixité sociale** et à l'équilibre des territoires d'implantation du parc.

I. Les textes réglementaires de références :

Les principaux textes réglementaires de référence qui organisent la gestion de la demande et des attributions sont rappelés ci-dessous. Ces textes déterminent le cadre réglementaire et les obligations faites au bailleur.

- Articles L441 à L441-2-9 : conditions d'attribution, plafonds de ressources, supplément de loyer de solidarité.
- Loi ALUR (2014) : accès au logement et urbanisme rénové.
- Loi Égalité et Citoyenneté (2017) : renforcement de la mixité sociale.
- Loi ELAN (2018) : évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.
- Loi 3DS (2022) : différenciation, décentralisation et simplification de l'action publique.
- Décret n°2021-1016 du 30 juillet 2021 : cotation de la demande et gestion en flux des réservations.
- Circulaire du 18 décembre 2023 : mixité sociale dans les quartiers prioritaires.
- Arrêtés fixant les plafonds de ressources et les critères de priorité.

Le Code de la Construction et de l'habitation (C.C.H) dans son article R 441-9 dispose que :
« Le conseil d'administration ou de surveillance définit les orientations applicables à l'attribution des logements de l'organisme. »

Il appartient alors au bailleur de définir sa politique d'attribution. Cette dernière est développée ci-dessous.

Article 1 – Critères de recevabilité des dossiers :

1.1- Les bénéficiaires des attributions :

En application des dispositions de l'article [R.441-1](#) du Code de la Construction et de l'Habitation, les bénéficiaires des logements sont :

- Les personnes physiques séjournant régulièrement sur le territoire français dont les ressources n'excèdent pas des limites fixées pour l'ensemble des personnes vivant au foyer telles que définies par l'article [L.442-12](#)
- Les associations déclarées ayant pour objet de mettre à disposition, par l'intermédiaire d'une sous location, des logements à titre temporaire à des personnes remplissant les conditions de ressources et de séjour définies ci-dessus conformément à l'article L. 442-8-1 du CCH.

1.2- Le numéro unique :

Toute demande d'attribution de logement locatif social doit faire l'objet d'un enregistrement sur le Serveur National (SNE). Un numéro unique est délivré au demandeur lors de l'enregistrement de sa demande. Aucune demande sans numéro unique valide ne sera instruite par la CALEOL.

1.3- Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (P.P.G.I.D) de la Métropole :

L'activité d'accueil physique et téléphonique des demandeurs de logement s'opère dans les locaux du siège de ROUEN HABITAT. A cette mission d'information s'ajoute celle de centre d'enregistrement des demandes de logement. Ces deux missions s'effectuent en application des principes développés dans le P.P.G.I.D de la Métropole Rouen Normandie.

Article 2 – Critères de priorité d'attribution des logements :

2.1- L'accueil des publics prioritaires :

Les obligations mises en place par la loi Egalité et Citoyenneté :

Les objectifs réglementaires d'accueil des publics concernent les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un QPV, soit la totalité du parc de l'office implanté sur le territoire de la Métropole Rouen Normandie.

En dehors des QPV (3.603 logements de notre parc) : au moins 25% des attributions annuelles (suivies de baux signés) sont consacrés à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du Ministre ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Dans les QPV (3.970 logements de notre parc) : au moins 50 % des attributions annuelles (décisions CAL) sont consacrées à des demandeurs dont les ressources sont supérieures au premier quartile défini par arrêté du Ministre.

Ces objectifs pourront être adaptés dans le respect de la réglementation par la Conférence Intercommunale du Logement. (C.I.A).

2.2 Les publics prioritaires au titre de la réglementation (CCH L 441-1) sont les :

a) Personnes en situation de handicap, au sens de l'article [L. 114](#) du Code de l'Action Sociale et des Familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap,

b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article [L. 312-1](#) du même code,

c) Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale,

d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition,

e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée,

f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne,

g) Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les 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, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article [257 du Code Civil](#) ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du [titre XIV du livre Ier](#) du même code,

g bis) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :

- une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente,
- une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime.

h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article [L. 121-9](#) du Code de l'Action Sociale et des Familles,

i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles [225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10](#) du Code Pénal,

j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent,

k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers,

l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, la convention intercommunale d'attribution ou, pour la commune de Paris, la convention d'attribution mentionnée à l'article [L. 441-1-6](#) et les accords collectifs mentionnés aux articles [L. 441-1-1](#) et [L. 441-1-2](#) déterminent les conditions dans lesquelles les critères de priorité prévus au présent article sont pris en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux.

Ces dispositions réglementaires pouvant évoluer, la politique d'attribution de ROUEN HABITAT se mettra en conformité avec les évolutions éventuelles à venir.

- Politique d'attribution au bénéfice des publics prioritaires, Victime de Violences Intra Familiales :

S'agissant des publics prioritaires, Victime de Violences Intra Familiales et afin de faciliter la notion de mise à l'abri, des publics concernés, ROUEN HABITAT pourra s'appuyer sur un dispositif de mise à disposition de logements auprès d'associations disposant de l'agrément et qui seront en charge d'un accompagnement plus global de chaque ménage accueilli. Dans ce cas, une convention de mise à disposition sera établie pour chaque logement entre l'association et ROUEN HABITAT. Cette convention sera signée par la directrice générale ou le directeur clientèle en cas d'empêchement.

ROUEN HABITAT pourra également procéder à une attribution classique au profit du demandeur pour les ménages autonomes.

2.3 – Les autres publics prioritaires définis dans la politique d'attribution de ROUEN HABITAT

2.3.1 Les locataires à reloger dans le cadre des opérations de démolitions

ROUEN HABITAT est engagé dans le renouvellement d'une partie de son parc. Ce renouvellement passe par la démolition et donc le relogement des ménages occupants les ensembles concernés.

- Les relogements dans le cadre du N.P.N.R.U. :

Priorité est donnée aux attributions aux ménages à reloger issus des ensembles immobiliers à démolir dans le cadre du programme de renouvellement urbain N.P.N.R.U., ces attributions s'effectuent en conformité avec la réglementation en la matière.

- Les relogements des locataires des ensembles immobiliers dont les travaux nécessitent d'être réalisés sans occupant (restructuration/ démolition) :

Les relogements des locataires des ensembles immobiliers à démolir ou restructurer hors cadre NPNRU sont prioritaires à l'attribution après les locataires à reloger des ensembles voués à la démolition dans le cadre du N.P.N.R.U.

2.3.2 Les locataires occupant le parc et souhaitant un parcours résidentiel

ROUEN HABITAT favorise depuis plusieurs années le parcours résidentiel des locataires ayant une demande de mutation. Un objectif de mutation est d'ailleurs porté dans la Convention d'Utilité Sociale (C.U.S).

Les demandes de mutation sont donc étudiées prioritairement et tout particulièrement en cas de :

- Problématique liée au handicap, à la santé et/ou au vieillissement,
- Problématique liée à un loyer trop élevé
- Sur ou sous occupation

En parallèle, conformément à la réglementation, il est procédé à l'Examen de l'Occupation des Logements (E.O.L). Les situations sont étudiées régulièrement par les membres de la commission et peuvent faire l'objet de préconisation par cette dernière. Cet examen se fait en tenant compte notamment de l'occupation sociale des ensembles immobiliers desquels sont issus les locataires concernés.

2.4- Les publics prioritaires au titre des conventions de réservation liées aux garanties d'emprunts signées avec la Métropole Rouen Normandie et la Ville de Rouen.

2.5- Les publics prioritaires au titre des autres conventions de réservations :

L'ensemble des signataires de convention de réservation, parmi lesquels Action Logement.

2.6- Les publics logés par des associations sous bail glissant :

ROUEN HABITAT met à disposition d'associations d'intermédiation locative des logements destinés à héberger des ménages en fragilité entrant dans le cadre d'un accompagnement au logement visant une fois les conditions d'autonomie acquises le glissement du bail. Ces logements sont mis à disposition des associations disposant de l'agrément au moyen d'une convention de mise à disposition. Cette convention sera signée par la directrice générale ou le directeur clientèle en cas d'empêchement. Le public accueilli devra respecter les critères d'éligibilité au logement social.

Une fois les conditions d'accès au logement en autonomie remplies par le ménage hébergé, la demande de glissement de bail est sollicitée par l'association hébergeant. La demande de glissement sera étudiée par les services de ROUEN HABITAT et présentée à la CALEOL pour décision d'attribution.

Article 3 – Prise en compte des priorités d'attribution dans l'analyse de la demande :

A partir des principes généraux définis par le cadre réglementaire ou législatif, Rouen Habitat fixe des critères d'analyse des demandes de logements, des demandes de

mutation en vue de permettre à la CALEOL de prendre des décisions en cohérence avec les objectifs de peuplement fixés par le Conseil d'Administration. Pour ce faire les membres de la CALEOL s'appuient, notamment, sur la cotation mise en place par la Métropole Rouen Normandie.

Liste des critères de cotation de la demande :

Critères liés aux publics prioritaires	Pondération
Personne reconnue prioritaire au titre du DALO	* hors cotation +1000
Personne hébergée en établissement ou logement de transition	40
Situation d'habitat indigne	40
Famille avec au moins un enfant mineur et logement non décent	40
Famille avec au moins un enfant mineur et suroccupation du logement	40
Personne dépourvue de logement et d'hébergement	40
Personne hébergée par des tiers	40
Jeunes pris en charge par l'Aide Sociale à l'Enfance ou en fin de prise en charge	40
Personne menacée d'expulsion sans relogement	40
Personne victime de violence familiale ou menace de mariage forcé	40
Personne victime de viol ou agression sexuelle au domicile ou aux abords	40
Personne en parcours de sortie de prostitution	40
Personne victime de traite des êtres humains ou proxénétisme	40
Ménages relevant du 1er quartile de ressources des demandeurs	40
Personne en situation de handicap	40
Personne sortant d'appartement de coordination thérapeutique	40
Personne reprenant une activité après une période de chômage de longue durée	40

Critères pour la cotation Métropole Rouen Normandie	Pondération
Ancienneté de la demande au delà de 18 mois	20
Logement inadapté au handicap ou perte autonomie	20
Sous-occupation du logement	20
Logement repris ou mis en vente par son propriétaire	20
Ménages relevant du 2 nd quartile de ressources des demandeurs	20
Divorce ou séparation	20
Étudiant ou apprenti	20
Jeune de moins de 30 ans	20
Personne de plus de 60 ans	20
Logement éloigné du lieu de travail	20
Personne en emploi en CDD ou interim	20

Article 3 – Critères d'étude des demandes :

Outre la cotation des demandes, dont l'objectif est d'être une aide à la décision en matière de priorisation des demandes, ROUEN HABITAT utilise des critères permettant l'analyse de la solvabilité des ménages au regard de l'offre locative disponible.

Ces critères, définis par la réglementation, sont :

- Le taux d'effort, (R.441-3-1 et arrêté du 10 mars 2011)
- Le reste à vivre par Unité de Consommation (UC),

Les membres de la CALEOL étudient les candidatures en accordant une attention toute particulière à ces deux critères indépendamment et à la combinaison des deux critères qui éclaire sur la capacité financière du ménage une fois les frais de logements déduits.

Une vigilance sera portée à toute situation ayant :

- un taux d'effort supérieur à 30 %,
OU
- un reste à vivre inférieur à 14 € par jour et par unité de consommation (UC)

Article 4 – Décisions de la commission d'attribution :

Les décisions prises par la commission d'attribution sont notifiées par écrits au demandeur dans le délai réglementaire.

La commission d'attribution peut rendre cinq types de décisions comme indiqué ci-dessous :

- **Attribution à un candidat (en rang 1),**
- **Attribution en classant les candidats par ordre de priorité, (rang 1 à N),**
- **Attribution à un candidat sous condition suspensive,**

Lorsqu'une pièce justificative définie par l'arrêté du 19 avril 2022 est manquante au moment de l'examen de la demande, fourniture de la pièce dans le délai fixé par la décision d'attribution

A défaut de délai fixé par les membres de la CALEOL, le délai pour fournir les pièces justificatives est de 8 jours calendaires.

- **Non-attribution au candidat du logement proposé pour les motifs ci-dessous :**
 - Taux d'effort trop élevé,
 - Reste à vivre insuffisant,
 - Dépassement de plafond,
 - Réexamen du dossier pour un logement mieux adapté aux ressources,
 - Inadéquation entre la taille du ménage et du logement,
 - Inadéquation aux besoins (éloignement des services, lieu de travail)
 - Logement non adapté aux besoins
 - Orientation vers une intermédiation locative
 - Demande non prioritaire (en référence à l'article L 441-1 et R 441 du CCH)

- **Rejet pour irrecevabilité de la demande) au regard des conditions législatives et réglementaires (dépassement de plafond de ressources, non fourniture d'un justificatif de régularité sur le territoire. (article R 441-2-8-d du CCH). Valant radiation de la demande.**

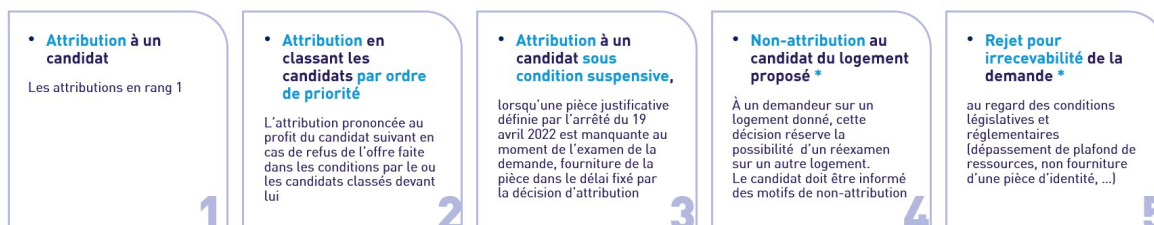
Conformément à l'article L. 441-2 :

Toute attribution d'un logement social doit faire l'objet d'une décision de la CALEOL, sauf disposition particulière telle que l'attribution d'office par le préfet



**LES 5 DÉCISIONS QUE PEUT
RENDRE LA CALEOL**

AU REGARD DU LOGEMENT PROPOSÉ



Publicité :

Les orientations de la présente politique d'attribution des logements sociaux du Conseil d'Administration de l'OPH Rouen Habitat ainsi que le règlement intérieur de la CALEOL sont rendus public conformément à l'article R 449-1-5 du CCH sur le site internet de l'office à l'adresse : rouenhabitat.fr.