

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**OBJET : Signature de la convention de réservations de logements locatifs sociaux dans le cadre de la gestion en flux avec Val d'Oise Habitat**

L'an deux mil vingt-quatre,  
Le 10 du mois d'octobre, à 20h00,  
Se sont réunis dans le lieu ordinaire de leurs séances les membres du Conseil Municipal de la Commune de Mériel, sous la présidence de Monsieur Jérôme FRANÇOIS, Maire, dûment convoqués le 03 octobre 2024,

**Étaient présents :** M. FRANÇOIS, Maire - Mme QUESNEL - M. CHAMBERT - Mme TOURON - M. COURTOIS - M. BERGER - Mme MAGNÉ - M. CHAMBÉLIN - Mme BOUVILLE - M. GONIDEC - Mme SCHMITT - M. BEAUNE - M. BRUCKMÜLLER - M. GRANCHER - Mme ROBERTO - M. JEANRENAUD - M. ROUXEL - M. NEVE - M. DUMONTIER - M. RUIZ - Mme DOUAY

Formant la majorité des Membres en exercice.

**Étaient absents :**

**Absents excusés :**

Mme SANTOS FERREIRA donne pouvoir à Mme ROBERTO  
Mme LAPLAIGE donne pouvoir à Mme TOURON  
M. VACHER donne pouvoir à M. RUIZ  
Mme FONTAINE AUGOUY donne pouvoir à Mme MAGNÉ  
Mme NORMANT donne pouvoir à M. FRANÇOIS  
Mme ANDRÉAS donne pouvoir à M. BEAUNE  
M. BELLACHES donne pouvoir à M. COURTOIS  
Mme DENEUVILLE donne pouvoir à M. JEANRENAUD

**Secrétaire de séance :** Mme ROBERTO

Nombre de membres en exercice : 29  
Nombre de présents : 21  
Nombre de pouvoirs : 8  
Nombre de votants : 29

**LE CONSEIL MUNICIPAL,**

**VU** le code général des collectivités territoriales,

**VU** le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L441-1, R441-5 et R441-5-2,

**VU** la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement, notamment ses articles 4 et 5,

**VU** la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions,

**VU** la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable,

**VU** la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour et du numérique,

**VU** la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite loi **ELAN**, la gestion en flux des contingents de logements réservés en contrepartie des financements apportés par les réservataires aux bailleurs est généralisée,

**VU** la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation et la déconcentration (3DS)

**VU** le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux,

**VU** l'arrêté du ministre délégué auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement du 22 décembre 2020 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social,

**VU** le protocole régional francilien sur la mise en œuvre de la gestion en flux du 3 mars 2022,

**VU** la convention ci-annexée avec Val d'Oise Habitat

**CONSIDÉRANT** que la commune de Mériel possède aujourd'hui un stock de droits de réservation dans le patrimoine des bailleurs sociaux présents sur le territoire communal, en échange de la garantie des emprunts émis par les bailleurs sociaux,

**CONSIDÉRANT** que dans le cadre du passage des attributions de logements locatifs sociaux à un mode de gestion en flux au 24 novembre 2023, les droits de réservation de la ville doivent être convertis en stock de droits uniques, et que les modalités pratiques de mise en œuvre de la gestion des droits de réservation en flux doivent être définis de façon conjointe entre la ville et chacun des bailleurs dans le patrimoine desquels la ville possède actuellement des droits de réservation,

**CONSIDÉRANT** que la conversion des droits de réservations de la ville dans le patrimoine des bailleurs sociaux présents sur son territoire, et la mise en œuvre de ces droits de réservations en flux doivent faire l'objet de conventions bilatérales signées entre la ville de Mériel et chacun de ses bailleurs dans le patrimoine desquels la ville possède actuellement des droits de réservation,

**CONSIDÉRANT** qu'une convention doit être prise en le bailleur Val d'Oise Habitat et la commune de Mériel,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré à l'unanimité,

## DÉCIDE

**D'APPROUVER** la convention de « réservations de logements locatifs sociaux dans le cadre de la gestion en flux » avec Val d'Oise Habitat. et d'autoriser Monsieur le Maire à la signer

POUR EXTRAIT CONFORME,

Le Maire,

Jérôme FRANÇOIS



« Conformément aux dispositions du Code de Justice administrative, le Tribunal administratif de Pontoise peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- date de sa réception en Préfecture du Val d'Oise
- date de sa publication

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale,



## **Convention définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux dans le cadre de la gestion en flux**

Entre

La Ville de Mériel représentée par Monsieur le Maire Jérôme FRANCOIS  
en vertu de la délibération n°

ci-après dénommée « la Commune », d'une part,

et

Le bailleur Val d'Oise Habitat ayant son siège social au 1 avenue de la Palette CS 20716 – 95031 CERGY-PONTOISE Cédex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 478 318 860 représenté par Séverine LEPLUS, Directrice Générale, agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs du Conseil d'Administration en date du 26 juin 2017,

ci-après dénommé «Le Bailleur » d'autre part,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L441-1, et R441-5 à R441-5-4 ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

Vu le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux ;

Vu l'arrêté du ministre délégué auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement du 22 décembre 2020 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social ;

Vu le protocole régional en vue de la mise en œuvre de la gestion en flux des droits de réservation des logements sociaux en Ile-de-France du 3 mars 2022 ;

Il est convenu ce qui suit :

## **PREAMBULE**

Conformément aux dispositions de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite loi ELAN, la gestion en flux des contingents de logements réservés en contrepartie des financements apportés par les réservataires aux bailleurs est généralisée.

L'échéance initialement prévue pour la mise en œuvre de cette réforme a été reportée de deux ans par la loi 3DS n° 2022-217 du 21 février 2022, pour la fixer au 24 novembre 2023, les conditions de mise en œuvre de la réforme ayant été établies par le décret n° 2000-145 du 20 février 2020.

## **ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de définir les modalités pratiques de mise en œuvre des droits de réservation de la Commune au sein du patrimoine du bailleur Val d'Oise Habitat, conformément à l'Article R441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Conformément à ce même article, les réservations portent sur un flux annuel de logement exprimé en pourcentage du parc locatif du Bailleur sur le territoire de la commune. La présente convention précise les modalités et délais selon lesquels la Commune propose des candidats au Bailleur.

La convention est établie pour trois ans. Le calcul des réservations mises à disposition de la Commune par le Bailleur est actualisé annuellement en fonction des mises en service et de l'échéance des droits de réservation ;

Conformément à l'Article. L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, une seule convention doit être conclue par organisme bailleur et réservataire à l'échelle d'un département. Toutefois, lorsque le bénéficiaire des réservations de logements locatifs sociaux est une commune ou un établissement public de coopération intercommunale ou un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris, la convention de réservation porte sur le patrimoine locatif social du bailleur situé sur son territoire, sauf si ce réservataire dispose de réservations sur un autre territoire (article. R. 441-5-3 du CCH).



## ARTICLE 2. INVENTAIRE DES LOGEMENTS CONCERNES PAR LA CONVENTION

Conformément au décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux, Le Bailleur a transmis à la Commune des données relatives à la localisation, au nombre et à la typologie des logements sociaux réservés par la Commune au sein du patrimoine du Bailleur. Pour chaque logement, la date de fin de convention était également précisée. Ces données ont fait l'objet d'une validation préalable à la présente convention par les deux parties.

Ces données seront actualisées en fonction des mises en service de programmes neuf ou d'achat de patrimoine par le Bailleur ayant un impact sur les droits de réservation de la Commune.

Elles seront également actualisées annuellement de manière à tenir compte :

- Des conventions arrivées à échéance
- De la prolongation des droits de la Commune conformément à l'Article R441-6 du Code de la Construction et de l'Habitation pour les communes et Etablissements Publics de coopération intercommunale
- Des réservations supplémentaires qui peuvent être consenties aux collectivités territoriales et aux établissements publics les groupant par les organismes d'habitations à loyer modéré, en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement (article. R. 441-5-4 du CCH).

La présente convention porte sur tout le patrimoine locatif social du Bailleur sur le territoire de la Commune.

Il s'agit de tous les logements :

- Conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) ;
- Non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'État ;
- les logements déconventionnés mais tombant dans le champ de l'application de l'article L. 411-6 du CCH.

Les logements locatifs intermédiaires (LLI), les résidences universitaires (logements étudiants), logements-foyers/transitoire (foyer travailleurs migrants, résidences sociales, pension de famille, etc.) et les places en structures d'hébergement ne sont pas concernés par la présente convention.

Enfin, sont exclus l'ensemble des logements qui n'ont pas vocation à être remis en location malgré leur libération (ex : logements ayant vocation à être démolis, vendus, etc.).

Si des demandes d'extension de soustraction du flux étaient formulées localement, la Conférence intercommunale du logement pourra être saisie et une validation du préfet de département sera nécessaire.



### ARTICLE 3. DEFINITION DU FLUX DE RESERVATION MIS A DISPOSITION DU RESERVATAIRE

Pour faciliter la conversion des droits de suite actuels en flux de réservations, Le Bailleur établit la règle suivante :

Le calcul du flux de chaque année est arrêté sur la base de l'état des lieux établi au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

*Une convention arrivant à échéance le 30 juin 2026 sera prise en compte par Le Bailleur jusqu'au 31 décembre 2026.*

*Une convention signée le 2 janvier 2026 entrera dans le flux à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2027 (étant entendu que le neuf fait l'objet d'une commercialisation spécifique prévue à l'article 6 de la présente).*

**Au 01/01/2024, la Commune dispose de 10 droits de suite au sein du parc du Bailleur, sans prendre en compte la durée restante des réservations en droits de suite.**

La liste des logements réservés par la Commune de Mériel au 1<sup>er</sup> janvier 2024 est annexée à la présente.

Les modalités de conversion du stock en flux prévues par l'Article 5 du décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux s'appliquent à la présente convention.

Le flux annuel est exprimé en pourcentage. Il correspond au rapport entre le nombre de logements sur lequel le réservataire dispose, sur le territoire, de droits de réservation dans le cadre des conventions qui doivent être mises en conformité (autrement dit, le nombre de logements en stock au bénéfice du réservataire) et le nombre total de logements sur ledit territoire au sein du patrimoine du bailleur.

**Flux = Nombre de logements réservés au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N / Nombre total de logements du Bailleur sur la commune x 100.**

**Pour l'année 2024, la Commune dispose de 20% du flux annuel de logements sur le parc du Bailleur à l'échelle de la commune.**

La mise à disposition du logement par Le Bailleur vaut décompte dans l'objectif.

Afin de veiller au respect de la Loi et répondre aux besoins de mutations, si le logement mis à disposition par Le Bailleur bénéficie à un locataire déjà logé dans le parc du bailleur, il n'est pas décompté du flux du réservataire mais alimentera les logements attribués hors flux.

Le Bailleur rendra compte lors du bilan présenté avant le 28 février de chaque année des logements proposés et des logements ayant fait l'objet d'une attribution. En cas d'écart, Le Bailleur et la Commune mèneront les actions correctives nécessaires.



#### ARTICLE 4. CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS PROPOSES

Des objectifs indicatifs pour aider le bailleur dans l'orientation des logements sont indiqués dans la présente convention afin de répondre au mieux aux besoins des réservataires.

Afin d'aider le Bailleur à orienter des logements répondant au mieux aux besoins de la Commune, les besoins indicatifs suivants sont convenus :

- Concernant les types de financement : toutes catégories de financement
- Concernant les typologies : toutes catégories de typologies

Ces objectifs qualitatifs restent indicatifs et ne sauraient en aucun cas être contractuels.

Il est entendu que Le Bailleur est lié par d'autres conventions de réservation avec de nombreux réservataires.

Le Bailleur veille à préserver un équilibre entre les propositions de logements faites aux différents réservataires (en termes de localisation, de financement et de typologie) selon les besoins exprimés par chacun et selon les possibilités offertes par les libérations au sein de son patrimoine. A cet égard, les parties soussignées se concerteront en tant que de besoin.

Le Bailleur prend en compte les objectifs de mixité sociale (fixés par la réglementation en vigueur et dans le cadre des conventions intercommunales d'attribution) et d'attributions aux publics prioritaires et veille à assurer les équilibres de peuplement dans le choix et la temporalité des logements proposés au réservataire.

#### ARTICLE 5. MODALITES DE GESTION DES RESERVATIONS ET MISES A DISPOSITION

Le contingent de la Commune sera géré en direct. Ainsi, les vacances de logement sont portées à la connaissance des services de la Commune par les gestionnaires attributions du Bailleur par mail à l'adresse suivante : [.social@meriel.fr](mailto:.social@meriel.fr)

Les caractéristiques minimales des logements transmis au moment de la déclaration des vacances sont les suivantes :

- Financement initial du logement
- Typologie du logement
- Etage
- Présence d'ascenseur
- Surface du logement



- Adresse (numéro + rue + commune + code postal) du logement
- Localisation en ou hors QPV
- Montant du loyer + charges
- Accessibilité PMR

Conformément aux dispositions de l'article R.441-3 du code de la construction et de l'habitation, la mise à disposition du logement est valable 30 jours ouvrés. Sauf présentation d'une candidature reconnue DALO, la Commune propose à minima 3 candidats sur ces mises à disposition en adéquation avec les caractéristiques du logement proposé (respect des plafonds de ressources, de la composition familiale par rapport à la typologie du logement, etc.) et contribuant aux objectifs de mixité sociale et d'accueil des publics prioritaires.

Si la Ville de Mériel n'est pas en mesure de désigner 3 candidats sur le logement mis à disposition, il confirmera par courrier circonstancié cette insuffisance de candidats. Conformément à ses obligations, le Bailleur se réserve le droit de compléter les candidatures afin de présenter 3 candidats en CALEOL.

Passé le délai de 30 jours, faute de proposition de candidat, Le Bailleur se réserve le droit de proposer des candidatures sur le logement ou de commercialiser le logement auprès d'un autre réservataire.

Les candidats proposés par la Commune disposent d'un droit de visite du logement avant leur passage en CALEOL.

## **ARTICLE 6. LIVRAISON DES PROGRAMMES NEUFS**

La première mise en location d'un programme neuf doit permettre de refléter le financement de l'opération.

Le bailleur organise la concertation sur le peuplement avec l'ensemble des réservataires concernés sur les logements mis en location lors de la première mise en service d'un programme.

Les documents indispensables à transmettre au réservataire dans le dossier de commercialisation sont :

- Plans individuels des logements
- Caractéristiques PMR
- Photographies de la résidence
- Notice de présentation
- Liste des n° RPLS si possible

La Commune dispose alors d'un délai maximum d'un mois, à compter de la date de réception de la notification comportant les indications précitées, pour proposer des candidats.



## ARTICLE 7. MODALITES DE SUIVI, BILAN ANNUEL ET REVISION DE LA CONVENTION

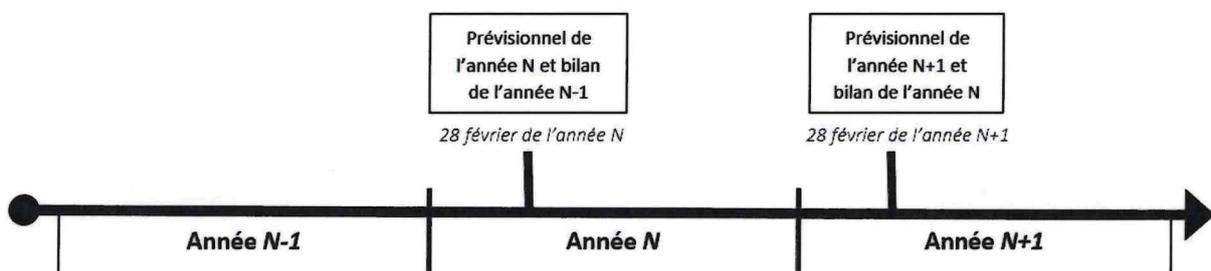
Le Bailleur suivra en temps réel le flux de la Ville de Mériel grâce à son logiciel de gestion des attributions.

Avant le 28 février de chaque année, le Bailleur transmet à la Commune un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente en précisant

- Les typologies de logement
- Les types de financement
- La localisation hors et en quartier politique de la ville
- La commune
- La période de construction

La Commune sera aussi informée avant le 28 février de chaque année du nombre prévisionnel de logements soustraits du calcul du flux de l'année en cours, de leur affectation par catégorie d'opération (relogement, mutations) ainsi que du bilan des attributions réalisées l'année précédente au titre de ces relogements (Article R441-5 du CCH).

L'objectif final de la part de flux de la Commune dans le parc du Bailleur durant l'année N-1 sera consolidé lors de la présentation du bilan réalisé avant le 28 février de l'année N.



## **ARTICLE 8. DUREE DE LA CONVENTION, MODIFICATION PAR AVENANT ET MODALITES DE RENOUELEMENT**

Cette convention est établie pour une période de 3 ans.

Elle fera l'objet d'une évaluation annuelle à l'occasion du bilan, et dont les correctifs éventuels pourront être fixés dans un avenant.

Son renouvellement sera étudié à la fin de la période.

La présente convention, ainsi que ses avenants éventuels, prennent effet au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

En cas de non-respect par Le Bailleur de ses engagements, la Commune peut résilier la convention après une mise en demeure restée sans suite pendant deux mois.

La méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements prévues dans une convention de réservation relative aux réservations dont bénéficie le réservataire est passible de sanctions pécuniaires (CCH : L.342-14, I, 1<sup>a</sup>).

Fait en deux exemplaires à Cergy-Pontoise, le 11 octobre 2024

**Pour Val d'Oise Habitat,  
La Directrice générale**

**Pour la Ville de Mériel,  
Le Maire**

**Séverine LEPLUS**

**Jérôme FRANCOIS**



**ANNEXE :**

**Liste des logements réservés en droit de suite à la commune de Mériel au 1<sup>er</sup> janvier 2024**

ENSEMBLE	LIBE	LOT	Adresse du lot	Type du lot	FINANCEMENT	date debut conv	date fin conv
0073	VICTOR HUGO	0001	23 AVENUE VICTOR HUGO PORTE N 1	T2	PLA	03/09/1992	30/06/2026
0073	VICTOR HUGO	0002	23 AVENUE VICTOR HUGO PORTE N 2	T1	PLA	03/09/1992	30/06/2026
0174	MERIEL GRANDE RUE	0001	115 GRANDE RUE PORTE N 101 1ER GAUCHE	T4	PLS	21/03/2012	30/06/2041
0229	MERIEL - Camélias	0001	7 RUE DU PORT Porte 1	T3	PLUS	25/06/2019	30/06/2078
0229	MERIEL - Camélias	0007	7 RUE DU PORT Porte 7	T2	PLS	25/06/2019	30/06/2058
0229	MERIEL - Camélias	0015	7 RUE DU PORT Porte 15	T5	PLAI	25/06/2019	30/06/2078
0891	MERIEL - CHEVREFEUILLES	0004	4 RUE DU PORT PORTE N° 4	T3	PLUS	09/04/2019	30/06/2078
0891	MERIEL - CHEVREFEUILLES	0010	4 RUE DU PORT PORTE N° 10	T3	PLUS	09/04/2019	30/06/2078
0891	MERIEL - CHEVREFEUILLES	0019	4 RUE DU PORT PORTE N° 19	T4	PLAI	09/04/2019	30/06/2078
0891	MERIEL - CHEVREFEUILLES	0020	4 RUE DU PORT PORTE N° 20	T1	PLS	09/04/2019	30/06/2058