Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le 20 DEC. 2024
ID : 095-219503927-20241220-D54_2012-DE

MAIRIE de MÉRIEL
62 Grande Rue
95630 – MÉRIEL

2024	54

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 ERIGERE

L'an deux mil vingt-quatre,
Le 19 du mois de décembre, 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 13 décembre 2024,

Étaient présents : M. FRANÇOIS, Maire - Mme QUESNEL - M. CHAMBERT - Mme TOURON - M. COURTOIS - Mme MAGNÉ - M. CHAMBÉLIN - Mme BOUVILLE – M. GONIDEC - Mme FONTAINE AUGOUY - M. BEAUNE - Mme SCHMITT — M. BRUCKMÜLLER - M. GRANCHER - Mme ROBERTO - M. BELLACHES – M. JEANRENAUD - Mme DENEUVILLE - M. ROUXEL – M. NEVE - M. DUMONTIER - Mme DOUAY

Formant la majorité des Membres en exercice.

Étaient absents :

Absents excusés :

Mme SANTOS FERREIRA donne pouvoir à Mme ROBERTO
M. BERGER donne pouvoir à M. GONIDEC
M. VACHER donne pouvoir à M. NEVE
Mme LAPLAIGE donne pouvoir à M. COURTOIS
Mme NORMANT donne pouvoir à Mme MAGNÉ
Mme ANDRÉAS donne pouvoir à M. FRANÇOIS
M. RUIZ donne pouvoir à Mme DOUAY

Secrétaire de séance : Mme QUESNEL

Nombre de membres en exercice :	29
Nombre de présents :	22
Nombre de pouvoirs :	7
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,

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le
ID : 095-219503927-20241220-D54_2012-DE

VU la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion 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 at 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 ERIGERE

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 entre le bailleur ERIGERE 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 ERIGERE et d'autoriser Monsieur le Maire à la signer

POUR EXTRAIT CONFORME,
Le Maire,
Jérôme FRANÇOIS

MAIRIE DE MÉRIEL (Val-d'Oise) 3

« 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,
- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse pendant ce délai »

MÉRIEL

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le 20 DEC. 2024
ID : 095-219503927-20241220-D54_2012-DE

Erigere
Groupe ActionLogement

CONVENTION BILATERALE

Convention bilatérale 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent du réservataire Mairie sur le territoire de Mériel.

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 le logement et la lutte contre l'exclusion ;

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 plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ;

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le 20 DEC. 2024
ID : 095-219503927-20241220-D54_2012-DE

La Mairie de Mériel, représentée par Jérôme FRANÇOIS, le Maire d'une part,

Et

Le bailleur ERIGERE, représentée par Mr GONCALVES Toni, le Directeur Clientèle d'autre part, est convenu de ce qui suit :

PREAMBULE

Dans le respect de la diversité sociale et des équilibres de mixité, les principaux enjeux de la contractualisation entre les réservataires et les bailleurs du territoire reposent sur la volonté :

- de renforcer la fluidité en optimisant l'allocation des logements proposés à la demande exprimée, ainsi que de lever les freins liés à des logements réservés dont les caractéristiques ne correspondent plus aux demandes issues des publics cibles du réservataire initial ;
- de faciliter les parcours résidentiels en favorisant les demandes de mutations et en accompagnant les occupants ;
- d'apporter plus de transparence et de lisibilité aux demandeurs dans leurs démarches et le traitement de leur demande ;
- de faire émerger une gestion partagée de la demande et des attributions entre tous les acteurs pour plus d'efficacité ;
- d'assurer le pilotage et l'animation des modalités de gestion permettant de mettre en adéquation la demande et l'offre mobilisée au titre de l'ensemble des contingents de réservations.

Comme mentionné à l'article. R. 441-5 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), les termes de la convention de réservation permettent aux réservataires concernés d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur des personnes mentionnées aux troisième à dix-neuvième alinéas de l'article L. 441-1, à savoir le relogement des ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO ou, à défaut, aux catégories de publics prioritaires définis à l'article L.441-1.

Cette convention bilatérale définit les modalités de transformation en flux des droits de réservation du réservataire Mairie de Mériel sur le patrimoine du bailleur Erigere implanté sur le territoire de Mériel, d'une part, et les modalités pratiques de mise en œuvre de ces droits de réservation en flux, d'autre part, en application :

- du décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux
- du Protocole régional francilien sur la mise en œuvre de la gestion en flux du 3 mars 2022 (nommé ci-après « Protocole régional»)

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le 20 DEC. 2024
ID : 095-219503927-20241220-D54_2012-DE

Une seule convention doit être conclue par organisme bailleur et réservataire à l'échelle du département (article. R. 441-5 du CCH). 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 ou la Ville de 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).

En l'espèce, la présente convention porte sur le territoire de Mériel.

Les réservations prévues par la présente convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en unité et/ou pourcentage du patrimoine locatif social du bailleur Erigere sur le territoire de Mériel selon les conditions prévues à l'article R.441-5, de façon compatible avec les orientations en matière d'attributions aux ménages prioritaires fixées dans le cadre de la conférence intercommunale du logement.

Des conventions régies par le même cadre réglementaire seront signées avec chacun des organismes Hlm gérant des logements sur le territoire de Mériel et pour chacun des réservataires disposant d'un patrimoine dans le département du 95.

I. CHAMP D'APPLICATION DE LA CONVENTION

Les logements entrants dans cette convention sont les logements de l'ensemble du patrimoine du bailleur Erigere gérant des logements locatifs sociaux sur le territoire de Mériel soumis à la gestion en flux des réservations au regard du décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux.

Il s'agit des logements soumis au régime des attributions de logements sociaux (A), auxquels sont retirés préalablement et définitivement les logements exclus de la gestion en flux (B) et les logements temporairement soustraits du flux car mobilisés par le bailleur dans les conditions prévues par le Protocole régional (C). L'assiette des logements soumis au flux remplit alors les conditions A, B et C.

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le 20 DEC. 2024
ID : 095-219503927-20241220-D54_2012-DE

NB : représentation schématique, la taille des cercles n'est pas repr[illegible] entre catégories de logements réellement constatées

A. Les logements soumis au régime réglementaire des attributions de logements sociaux

Le patrimoine du bailleur objet de la convention de réservation, est celui qui est concerné par l'ensemble des dispositions des chapitres I et II du titre IV du livre IV du Code de la construction et de l'habitation (CCH) portant notamment sur les conditions d'attribution des logements sociaux. Ce patrimoine est composé des logements :

- conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) et des logements sociaux, relevant des dispositions relatives aux attributions de logements sociaux ;
- non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis avec le concours financier de l'Etat (à savoir, les logements ayant bénéficié d'un financement aidé antérieur à 1977 tels les HBM, HLMO, PLR, PSR, ILM, ILN, etc.) ;
- les logements déconventionnés mais tombant dans le champ de l'application de l'article L. 411-6 du CCH ;
- appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré (OHLM) ou gérés par ceux-ci ;
- pour les sociétés d'économie mixte agréées en vue d'exercer une activité de construction et de gestion de logements sociaux, les logements conventionnés ouvrant droit à l'APL.

L'identification des types de logements précités est réalisée sur la base des données issues du répertoire du parc locatif social (RPLS) et sur les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux. En cas d'écart significatif, les données RPLS feront foi.

Par conséquent, 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.

B. Les logements exclus de la gestion en flux des droits de réservation

La présente convention ne concerne pas les logements retirés préalablement et définitivement de la gestion en flux, dits logements exclus du flux.

Au-delà des logements non soumis au régime juridique des droits des attributions (LLI, résidences universitaires, logement foyer, etc. – cf. chapitre I.A. –), sont exclus de la gestion en flux les logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale et de la sécurité intérieure, et des établissements publics de santé, qui sont identifiés précisément, car demeurant gérés en stock.

En outre, les logements inscrits dans un plan de vente, voués à la démolition ou en fin de gestion dans le cadre d'un Usufruit locatif social ne sont pas concernés puisqu'ils n'ont pas vocation à être reloués à leur libération, bien qu'ils puissent rester inscrits dans le RPLS.

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le 20 DEC. 2024
ID : 095-219503927-20241220-D54_2012-DE

C. Les logements soumis à la gestion en flux mais soustraits du flux

Des logements sont soustraits du flux chaque année par le bailleur pour les situations identifiées dans le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 [1]:

- Les logements nécessaires, pour une année donnée, aux mutations de locataires au sein du parc social de l'organisme bailleur ;
  - Il s'agit des logements nécessaires aux mutations de locataires au sein du parc social qui concernent les locataires du bailleur social, dites "mutations internes". Les décohabitations et les mutations « externes » ne rentrent pas dans ce champ d'application.

- Les logements nécessaires, pour une année donnée, aux relogements de personnes dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine et ou de renouvellement urbain au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, d'une opération de requalification de copropriétés dégradées mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2 ou en application des articles L. 521-3-1 à L. 521-3-3.
  - Il s'agit des logements nécessaires pour le relogement des ménages dans le cadre d'un NPNRU ou d'un ORCOD-IN, d'une part, et des ménages logés dans les locaux sous procédure de péril et d'insalubrité, d'autre part.

- Les logements nécessaires dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux dans les conditions des articles L. 443-7 et suivants.
  - Il s'agit des logements nécessaires pour les opérations de vente afin de reloger les locataires des biens mis en vente qui ne souhaitent pas se porter acquéreurs de leur logement.

Ces logements ont vocation à être réintégrés dans le flux à leur prochaine libération, sauf nouvelle mobilisation par le bailleur dans les cas sus-indiqués.

La Conférence Intercommunale du Logement pourra aussi être saisie pour des besoins de relogements ne rentrant pas dans ce cadre et pour définir les modalités de réponse solidairement possibles dans le cadre du flux.

Les modalités de suivi des logements soumis à la gestion en flux, dont ceux soustraits à la gestion en flux, sont précisées au chapitre VI de la présente convention.

[1] Ces logements soustraits flux sont nommés « sorties du patrimoine » dans le Protocole régional

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le 20 DEC. 2024
ID : 095-219503927-20241220-D54_2012-DE

II. INVENTAIRE ET CONVERSION DES DROITS DE RÉSERVATION

A. Le cadre juridique des droits de réservation des collectivités territoriales

Comme mentionné à l'article. R. 441-5-3 du CCH, 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 ou la métropole de Lyon ou la Ville de Paris, la part des logements réservés dans le cadre de la convention en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts par les réservataires ne peut représenter globalement plus de 20 % du flux annuel sur leur territoire.

En accord avec l'article R. 441-6 du CCH, lorsque l'emprunt garanti par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale est intégralement remboursé par le bailleur, celui-ci en informe le garant. Les droits à réservation de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale attachés à la garantie de l'emprunt sont prorogés pour une durée de cinq ans à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral de l'emprunt.

Des réservations supplémentaires 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).

B. Le recensement des droits de suite

Dans le cadre des échanges partenariaux d'élaboration et d'animation du Protocole régional, il a été convenu de transformer l'ensemble des droits de suite existants en un volume de droits uniques.

Ces droits de suite s'appuient sur le cadre juridique précédemment indiqué (cf. chapitre II.A.)

Le nombre de droits uniques sera consommé après allocation dans le flux annuel des logements orientés et sera augmenté à chaque nouvelle acquisition d'un droit de réservation du réservataire Mairie de Mériel en contrepartie des participations citées aux articles R. 441-5-3 et R. 441-5-4 du CCH.

La conversion des droits de suite existants a nécessité un état des lieux des réservations précis et actualisé.

Celui-ci a été transmis par le bailleur Erigere au réservataire Mairie de Mériel, en accord avec le cadrage régional Etat/AORIF en vue de la constitution et de la transmission par les organismes de logements sociaux des états des lieux des réservations du 19 octobre 2021. Ce recensement exhaustif des logements sociaux réservés a permis de quantifier et qualifier les droits de réservation en vigueur ainsi que leurs durées.

Au 01/01/2024, le réservataire Mairie de Mériel dispose de 16 droits de suite dans le parc du bailleur Erigere sur le territoire de Mériel.

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le 20 DEC. 2024
ID : 095-219503927-20241220-D54_2012-DE

C. La transformation des droits de suite en droits uniques

Le volume de droits uniques est déterminé en prenant en compte la durée restante des réservations en droits de suite et en appliquant un taux de rotation. En effet, ce calcul vise à déterminer le nombre d'attributions potentielles sur la durée restante de chacune des conventions de réservation en cours à date entre le bailleur Erigere et le réservataire Mairie de Mériel.

Le taux de rotation retenu pour convertir les droits de suite en droits uniques se définit de la manière suivante : *: emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus, rapportés au nombre de logements proposés à la location depuis un an ou plus.*

Il est retenu les données du RPLS pour calculer ce taux de rotation.

Mode de calcul du taux de rotation dans RPLS :

- Numérateur = Emménagement dans les logements en location depuis au moins un an, logements à Mode d'occupation (MODE = 1) et Année du bail (BAIL = N) et Année de première mise en location (LOCAT ≠ N et N-1)
- Dénominateur = Logements à Mode d'occupation (MODE = 1 et 2) et Année de première mise en location (LOCAT ≠ N et N-1)

Ce taux de rotation se calcule ensuite sur la moyenne du taux de rotation annuel des 5 dernières années, sur le parc du bailleur Erigere, tous contingents confondus, à l'échelle territoriale de l'EPCI de rattachement de la commune.

Le taux de rotation moyen retenu pour la conversion des droits de suite issue de l'état de lieux des réservations en 2023 est donc la moyenne du taux de rotation des millésimes RPLS 2017 à 2022 sur le parc conventionné Erigere.

Le volume des droits de suite converti est calculé de la façon suivante pour chaque convention :

Somme des droits de suite de la convention X durée de réservation restante à courir pour ces droits de suite X taux de rotation moyen du bailleur

Au 01/01/2024, le réservataire Mairie de Mériel dispose de **53 droits uniques** sur le parc du bailleur ERIGERE faisant l'objet de la présente convention. Ce calcul a été opéré en prorogeant de 5 ans la durée moyenne des conventions de réservations en droit de suite.

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le 20 DEC. 2024
ID : 095-219503927-20241220-D54_2012-DE

NOM DE LA RESIDENCE	DATE DE FIN DU DROIT DE SUITE	Valeurs Durée moyenne annuelle du droit de suite restante	nombre de logements en droit de suite	TAUX DE ROTATION DE L'EPCI
⊟MERIEL - AS VAL MARY	30/06/2039	20,50	2	8,81%
⊟MERIEL - GRANDE RUE	01/05/2047	28,35	2	8,81%
⊟MERIEL - ZONE ORIOT	01/11/2060	41,86	12	8,81%
Total général		38	16	8,81%

Modèle n°1 (à privilégier)

Conversion des droits de suite (DS) en droit unique (DU)	nombre de DS x durée moyenne restante des DS x Taux de rotation
nombre de DS	16
Durée moyenne restante en années des DS incrémentée de 5 ans	38
Taux de rotation de l'EPCI	8,81%
nombre de DU	53
Nombre de DU à consommer en flux par an sur une durée équivalente à celle des DS	1,42

Pour rappel sur le taux de rotation	
Taux ERIGERE (régional)	7,23%
Taux EPCI communauté d'agglomération	8,81%

Modèle n°2

Conversion en flux (%)	
nombre de DS du réservataire	16
nombre de logements sortant dans la gestion en flux	33
Taux de rotation de l'EPCI	8,81%
nombre de logements proposés annuellement à la relocation	4,67
Nombre de logements proposables au réservataire	1,41
Soit en Flux annuel en %	30,19%

III. DETERMINATION, ACTUALISATION ET COMPTABILISATION DU FLUX DE LOGEMENTS

A. La détermination de la part du flux de logements

Pour rappel, l'assiette des logements soumis au flux est définie par l'entièreté du patrimoine locatif de l'organisme de logements sociaux en début d'année *N*, auquel sont soustraits les logements non-concernés par la gestion en flux (cf. chapitre I.B), ainsi que les logements soustraits du flux (cf. chapitre I.C.), actualisés des mises en service annuelles.

A titre d'illustration sur le parc d'Erigere se trouvant à Mériel, voici la décomposition de l'assiette.

nombre de logements INCLUS/EXCLU GESTION EN FLUX	MOTIF EXCLUSION	Total
⊟INCLUS	SANS OBJET	53
Total général		53

Ce parc de logements soumis à la gestion en flux (cf. chapitre I.B) fera l'objet d'une révision chaque année afin de prendre en compte l'activité réelle dûment constatée notamment en ce qui concerne les estimations de livraisons, les volumes de logements soustraits du flux, les démolitions, les cessions en bloc, etc.

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le 20 DEC. 2024
ID : 095-219503927-20241220-D54_2012-DE

Le volume de droits uniques détenus par le réservataire Mairie de Mériel au début de l'année N est pris en compte pour déterminer le flux annuel de logements orientés. En effet, en accord avec le cadre des échanges partenariaux d'élaboration et l'animation du Protocole régional, ce pourcentage de flux est cohérent à la part relative de droits uniques détenus par le réservataire Mairie auprès du bailleur Erigere sur le territoire de Mériel, après retranchement de la part du flux réservé à l'Etat.

Sur le territoire de Mériel, la part de logements réservés par le réservataire Mairie, représente **30.19%** au plus du flux annuel total de logements de l'organisme bailleur. Cette part du flux global est nommée ci-après objectif.

	Valeurs	
FAMILLE STATS RESERVATAIRE	nombre de logements par réservataire	Poids du réservataire
ACTION LOGEMENT	23	43,40%
ERIGERE	2	3,77%
ETAT	12	22,64%
VILLE	16	30,19%
Total général	53	100,00%

(A titre indicatif, cet objectif de part du flux représente théoriquement, pour 2024, 2 logements à orienter par le bailleur Erigere au réservataire Mairie de Mériel)

La ville souhaiterait, à titre d'objectif indicatif, des logements type T3, en financement PLAI, en première priorité et, à défaut, de type T4 avec le même financement, pour répondre aux besoins de la Ville.

B. L'actualisation de la part du flux de logements

L'objectif de part du flux est fixé annuellement, avant le 28 février de l'année *N,* sur la base de l'actualisation des données.

En effet, cet objectif de part du flux peut évoluer annuellement au regard de la part de réservations détenues par le réservataire Mairie de Mériel, objectivée notamment par le nombre de droits uniques détenu par ce dernier auprès du bailleur Erigere.

Comme indiqué au chapitre I.B, le nombre de droits uniques est consommé après allocation dans le flux annuel de logements orientés et augmenté à chaque nouvelle acquisition d'un droit de réservation du réservataire Mairie de Mériel.

Concernant l'acquisition nouvelle d'un droit de réservation en contrepartie des participations citées aux articles R. 441-5-3 et R. 441-5-4 du CCH, leur intégration à la gestion en flux est soumise aux principes suivants :

- la contrepartie de la garantie d'un programme neuf permet une valorisation jusqu'à 20 % de droits de réservation (article R. 441-5-3 du CCH,)
- ces droits de réservation sont automatiquement convertis en droits uniques, selon le mode de calcul indiqué au chapitre I.C.
- ces droits de réservation vont s'ajouter à l'ensemble des droits de réservation du réservataire Mairie de Mériel.

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le 20 DEC. 2024
ID : 095-219503927-20241220-D54_2012-DE

- des réservations supplémentaires peuvent être consenties en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement (article R441-5-4 du CCH) dont le volume est à déterminer entre le bailleur et le réservataire.

Pour ces nouvelles acquisitions de droits de réservation, il est retenu les modalités de calcul du taux de rotation du chapitre II.C. sur la base des millésimes des 5 dernières années disponibles.

C. La comptabilisation de la part du flux de logements

Sur le territoire de Mériel, le décompte du flux annuel conventionnel (dont l'assiette est définie avec le Bailleur) est acté dès l'envoi de la proposition par le Bailleur Erigère, au réservataire Mairie de Mériel, pour deux tours de proposition maximum quel que soit l'issue : désignation suivie d'une attribution ou non et, le cas échéant attribution suivie d'un bail signé ou non.

Cette comptabilisation a par ailleurs pour conséquence une diminution progressive du stock global de droits uniques détenu par le réservataire Mairie de Mériel auprès du Bailleur Erigere.

Les logements décomptés dans le flux selon les conditions préalablement citées équivalent à l'écoulement d'un droit unique.

Les propositions émanant du réservataire Ville de Mériel qui aboutiraient à une attribution et qui consisteraient en une mutation ne seront pas décomptés du flux du réservataire Ville de Mériel.

IV. 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. Ces objectifs indicatifs s'entendent sous l'aléa des libérations des logements qui viendraient à intervenir sur la période.

Au regard de la ventilation par typologie de logement du parc du Bailleur Erigere sur la Commune de Mériel, le bailleur pourrait proposer au réservataire une ventilation théorique conforme en proportion, à celle du tableau ci- après :

	Valeurs		
Type de logement	nombre de logements	Poids de la typologie	VENTILATION DES DU
Type 1	2	3,77%	2
Type 2	18	33,96%	18
Type 3	21	39,62%	21
Type 4	12	22,64%	12
Total général	53	100,00%	53

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le 20 DEC. 2024
ID : 095-219503927-20241220-D54_2012-DE

FINANCEMENT GESTION EN FLUX	Valeurs nombre de logements	Poids de la typologie	VENTILATION DES DU
PLAI	11	20,75%	11
PLS	12	22,64%	12
PLUS	30	56,60%	30
Total général	53	100,00%	53

Il est entendu que le bailleur est lié par 2 autres conventions de réservation avec 2 autres réservataires.

FAMILLE STATS RESERVATAIRE	Valeurs nombre de logements par réservataire	Poids du réservataire
ACTION LOGEMENT	23	43,40%
ERIGERE	2	3,77%
ETAT	12	22,64%
VILLE	16	30,19%
Total général	53	100,00%

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

V. DETERMINATION DU MODE DE GESTION DU CONTINGENT ET LES OBLIGATIONS DU BAILLEUR : GESTION DIRECTE

Avec le Bailleur Erigere, c'est le mode de gestion en flux direct qui a été retenu pour la gestion du contingent du réservataire Mairie de Mériel, dans sa totalité. Le réservataire Mairie de Mériel propose des candidats sur son contingent réservé.

Les vacances de logement sont portées à la connaissance des services du réservataire Mairie de Mériel par le Bailleur Erigere via un Outil dédié, à l'adresse électronique suivante : social@meriel.fr

En accord avec le Protocole régional, les caractéristiques minimales des logements à transmettre au réservataire au moment de la déclaration des vacances sont les suivantes :

- Financement initial du logement

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le 20 DEC. 2024
ID : 095-219503927-20241220-D54_2012-DE

- Typologie du logement
- Surface du logement
- Adresse (numéro + rue + commune + code postal) du logement
- Localisation en ou hors QPV
- Période de construction de l'immeuble
- Montant du loyer + charges
- DPE
- Accessibilité PMR

VI. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX PROGRAMMES NEUFS

Concernant les nouvelles mises en service ou assimilées, nommées aussi « programmes neufs », les premières attributions s'effectueront en stock et sur la stricte répartition des droits de réservations et des financements initiaux.

Une concertation est organisée par le bailleur avec l'ensemble des réservataires concernés, afin de mettre en œuvre collectivement les objectifs d'accueil des publics et de mixité sociale prévus, notamment, dans les Conventions intercommunales d'attributions.

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

- Plans individuels des logements,
- Caractéristiques PMR,
- Eléments relatifs aux tarifs des logements
- Annexes et tarifs
- Photographies de la résidence,

Le réservataire dispose alors d'un délai maximum de 6 mois, à compter de la date de réception de la notification comportant les indications précitées, pour proposer des candidats.

Le bailleur s'engage à informer le réservataire Mairie de Mériel de tout report de la date de mise en service.

Ces logements, à leur prochaine libération, seront traités dans le conditions citées au chapitre I.

VII. MODALITES DE SUIVI DE LA REALISATION DES OBJECTIFS

Avant le 28 février de chaque année, l'organisme bailleur transmet à l'ensemble des réservataires un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction (article R.441-5-1 du CCH).

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le 20 DEC. 2024
ID : 095-219503927-20241220-D54_2012-DE

Les réservataires sont aussi informés avant le 28 février de chaque année du nombre prévisionnel de logements ainsi soustraits du calcul du flux de l'année en cours, de leur affectation par catégorie d'opération, ainsi que du bilan des attributions réalisées l'année précédente au titre de ces relogements (article R.441-5 du CCH).

Ainsi, l'objectif final de la part de flux du réservataire Mairie de Mériel dans le parc du bailleur Erigere durant l'année N-1 sera consolidé lors de la présentation du bilan réalisé avant le 28 février de l'année N.

Le bilan comprendra aussi le volume de droits uniques détenu par le réservataire Mairie de Mériel au 1er janvier de l'année *N* et le volume consommé de droits uniques durant l'année *N-1*.

A. Le suivi de l'objectif de la part de flux et des objectifs indicatifs

Des indicateurs de suivi sont retenus pour la mise en œuvre de la présente convention. Ils font l'objet d'un suivi régulier par les services du réservataire Mairie de Mériel

Et du bailleur Erigere.

Ce suivi comprend l'objectif de la part de flux et l'ensemble des objectifs indicatifs indiqués au chapitre IV.

B. Le suivi des logements soustraits du flux

Les logements soustraits du flux par le bailleur pour répondre aux besoins en matière de mutation interne, de relogement (NPNRU, ORCOD-IN), de lutte contre l'habitat indigne et en vente, font l'objet d'un suivi annuel.

L'évaluation du nombre prévisionnel de logements soustraits du calcul du flux de l'année en cours de chaque catégorie (année *N*) ainsi que le bilan des attributions effectivement réalisées l'année précédente de chaque catégorie (année *N-1*) sont les suivants :

- Les logements nécessaires aux mutations de locataires au sein du parc social concernent les locataires du bailleur social
    - Les conventions d'utilité sociale (CUS) et les Conventions intercommunales d'attributions (CIA) ont vocation à être les documents de référence pour le prévisionnel du retrait de l'année en cours (année *N*).
    - Les logements effectivement attribués à ce public durant l'année *N-1* seront constatés durant l'année *N* par les données du SNE et les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux. En cas d'écart significatif, les données SNE feront foi.
- Les logements nécessaires dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine et/ou de renouvellement urbain au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le 20 DEC. 2024
ID : 095-219503927-20241220-D54_2012-DE

programmation pour la ville et la rénovation urbaine, d'une opération de requalification des copropriétés dégradées mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2, concernent les relogements des ménages dans le cadre d'un ANRU ou d'un ORCOD-IN.

- Les conventions ANRU et chartes territoriales de relogement ont vocation à être les documents de référence pour le prévisionnel du retrait de l'année en cours (année *N*).
- Les logements effectivement attribués à ce public durant l'année *N-1* seront constatés durant l'année *N* par les données du SNE (radiation pour attributions des demandes de logement social de type "ANRU") et les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux. En cas d'écart significatif, les données SNE feront foi.

- Les logements nécessaires au relogement en application des articles L. 521-3-1 à L. 521-3-3 du CCH, concernant les ménages logés dans les locaux avec sous procédure de péril et d'insalubrité)
  - Les arrêtés de péril et d'insalubrité ont vocation à être les documents de référence pour le prévisionnel du retrait de l'année en cours (année *N*).
  - Les logements effectivement attribués à ce public durant l'année *N-1* seront constatés durant l'année *N* par les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux.
- Les logements nécessaires dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux dans les conditions des articles L. 443-7 et suivants.
  - Les CUS et les plans de vente ont vocation à être les documents de référence pour le prévisionnel du retrait de l'année en cours (année *N*).
  - Les logements effectivement attribués aux locataires des biens mis en vente qui ne souhaitent pas se porter acquéreurs de leur logement durant l'année *N-1* seront constatés durant l'année *N* par les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux.
  -

Ces informations seront communiquées par le bailleur au travers de la maquette réglementaire imposée par l'Etat.

C. <u>Des instances de suivi et validation</u>

Les instances de suivi et de validation entre le réservataire Mairie de Mériel et le bailleur Erigere prendront la forme d'au moins une réunion annuelle de bilan après transmission du tableau de suivi.

Selon les besoins, des échanges plus réguliers pourront avoir lieu, notamment durant la première année de mise en œuvre.

Ces instances veilleront à s'articuler avec l'organisation intercommunale, qui aurait pu être mise en œuvre dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) pour suivre la gestion en flux des droits de réservation.

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le
20 DEC. 2024
ID : 095-219503927-20241220-D54_2012-DE

VIII. RESILIATION DE LA CONVENTION

En cas de non-respect par le bailleur Erigere de ses engagements, le réservataire Mairie de Mériel 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°a).

IX. DUREE DE LA CONVENTION, MODIFICATION PAR AVENANT ET MODALITES DE RENOUVELLEMENT

Cette convention est établie pour une période de 3 ans.

Elle fera l'objet d'une évaluation annuelle dont les correctifs éventuels pourront être fixés dans un avenant, particulièrement après l'année de mise en œuvre de cette convention à savoir 2024.

Son renouvellement sera étudié à la fin de la période.

La présente convention, ainsi que ses avenants éventuels, prennent effet à la date de leur signature.

Fait en deux exemplaires à Clichy-La-Garenne, le 19/12/2024

Le bailleur Erigere, représenté par GONCALVES Toni, Directeur Clientèle

Le réservataire Mairie de Mériel, représenté par Jérôme FRANÇOIS, le Maire