

## 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 l'Immobilière du Moulin Vert**

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,

**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  
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 l'Immobilière du Moulin Vert

**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 l'Immobilière du Moulin  
Vert 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 l'Immobilière du Moulin Vert 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,
- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse pendant ce délai »



Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le 12 0 DEC. 2024

ID : 095-219503927-20241220-D55\_2012-DE



## CONVENTION BILATERALE

### **Convention bilatérale 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent de la ville de Mériel (département du Val d'Oise)**

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° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;

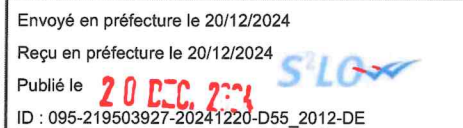
Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

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 ;

Entre



**La Ville de Mériel**, le réservataire, représenté par le Maire, Monsieur Jérôme FRANCOIS d'une part,

Et

**SA IMMOBILIERE DU MOULIN VERT (SAIMV)**, dite **L'Immobilière du Moulin Vert** Société Anonyme à Conseil d'Administration, au capital social de 145 065 €, dont le siège est à PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT (75017), 104 rue Jouffroy d'Abbans, identifiée au SIREN sous le numéro 572 161 321 00052 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, représentée par Monsieur Henry FOURNIAL, agissant en sa qualité de Directeur Général de ladite société, 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, **La Ville de Mériel** sur le patrimoine du bailleur **L'Immobilière du Moulin Vert** implantée sur le territoire **de la commune 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 »)

Une seule convention doit être conclue par organisme bailleur et réservataire à l'échelle d'un 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 la commune de Mériel, dans le département du Val d'Oise.**

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le **20 DEC. 2024**



ID : 095-219503927-20241220-D55\_2012-DE

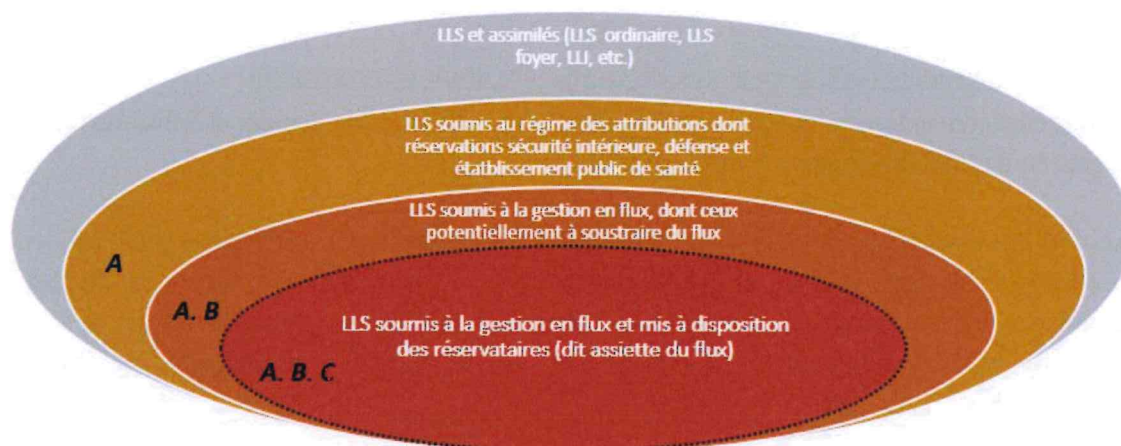
Les réservations prévues par la présente convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social du bailleur **L'Immobilière du Moulin Vert sur le territoire de la commune de Mériel** dans les conditions prévues à l'article R.441-5, de façon compatible avec 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 la commune de Mériel** et pour chacun des réservataires disposant d'un patrimoine dans le département **du Val d'Oise**.

## I. CHAMP D'APPLICATION DE LA CONVENTION

Les logements entrants dans cette convention sont les logements de l'ensemble du patrimoine du bailleur **L'Immobilière du Moulin Vert** gérant des logements locatifs sociaux sur **le territoire de la commune 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 (C). L'assiette des logements soumis au flux remplit alors les conditions A, B et C.



*NB : représentation schématique, la taille des cercles n'est pas représentative des proportions 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 Usufuit 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.

#### 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 :

- 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.

## II. INVENTAIRE ET CONVERSION DES DROITS DE RESERVATION

### 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 **La Ville 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 **L'Immobilière du Moulin Vert** au réservataire **La Ville de Mériel**, en accord avec le cadrage régional État/AORIF en vue de la constitution et de la transmission par les organismes de logements sociaux des états des lieux des réservations. Ce recensement exhaustif des logements sociaux réservés a permis de quantifier et qualifier les droits de réservation en vigueur ainsi que leurs durées.

**Au 31/12/2023, le réservataire La Ville de Mériel dispose de 4 droits de suite dans le parc du bailleur L'Immobilière du Moulin Vert sur le territoire de la commune de Mériel. La durée restante moyenne des conventions en droits de suite est de 36 années.**

### 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 **L'Immobilière du Moulin Vert** et le réservataire **La Ville 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  $\neq$  N et N-1)
- Dénominateur = Logements à Mode d'occupation (MODE = 1 et 2) et Année de première mise en location (LOCAT  $\neq$  N et N-1)

Ce taux de rotation se calcule ensuite sur la moyenne du taux de rotation annuel des 5 dernières années (2017 à 2022), sur le parc du bailleur **L'Immobilière du Moulin Vert**, tous contingents confondus, à l'échelle territoriale du département **du Val d'Oise**.

Le taux de rotation moyen retenu pour la conversion des droits de suite issue de l'état de lieux des réservations en 2023 est de la moyenne du taux de rotation des millésimes RPLS 2017 à 2022, soit **7,71%**.

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 1<sup>er</sup> janvier 2024, le réservataire **La Ville de Mériel** dispose de **11 droits uniques** sur le parc du bailleur **L'Immobilière du Moulin Vert** faisant l'objet de la présente convention **avec une durée théorique d'écoulement de 36 années**.



### 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'entière 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.



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.

Le volume de droits uniques détenus par le réservataire **La Ville 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 **La Ville de Mériel** auprès du bailleur **L'Immobilière du Moulin Vert** dans le territoire, après retranchement de la part du flux réservé à l'État.

Sur le territoire de la commune de Mériel, la part de logements réservés représente 1% au plus du flux annuel total de logements de l'organisme bailleur. Cette part du flux global est nommée ci-après objectif. A titre indicatif, cet objectif de part du flux représente théoriquement, pour 2024, 1 logement à orienter par le bailleur **L'Immobilière du Moulin Vert** au réservataire **La Ville de Mériel**.

#### 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 **La Ville de Mériel**, objectivée notamment par le nombre de droits uniques détenu par ce dernier auprès du bailleur **L'Immobilière du Moulin Vert**.

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 **La Ville 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 **La Ville de Mériel**.
- 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

Le décompte du flux s'effectue par principe à partir de la mise à disposition du logement à la commune pour proposition de candidats.

L'atteinte de l'objectif du flux sera évaluée dans le bilan annuel transmis par le bailleur et par le SNE.

Afin de limiter le délai d'attribution et le temps de vacance du logement, le réservataire propose trois ménages, dans le respect de l'article R.441-3 du CCH et du délai **de 30 jours** prévu à l'article L. 441-1 du CCH. En cas d'impossibilité pour la commune de désigner des candidats sur un logement qui lui serait orienté, celle-ci s'engage à informer le bailleur dans les meilleurs délais après la mise à disposition.

La désignation de liste de candidats se fait dans un délai **d'un mois maximum** après que le bailleur aura informé la commune de la vacance du logement.

Cette comptabilisation a par ailleurs pour conséquence une diminution progressive du stock global de droits uniques détenu par le réservataire **La Ville de Mériel** auprès du bailleur **L'Immobilière du Moulin Vert**.

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

#### IV. DETERMINATION DU MODE DE GESTION DU CONTINGENT ET LES OBLIGATIONS DU BAILLEUR

##### A. Gestion directe

Avec le bailleur **L'Immobilière du Moulin Vert**, c'est le mode de gestion en flux direct qui a été retenu pour la gestion du contingent du réservataire **La Ville de Mériel**, dans sa totalité. Le réservataire **La Ville de Mériel** propose des candidats sur son contingent réservé.

Les vacances de logement sont portées à la connaissance des services du réservataire **La Ville de Mériel** par les organismes bailleurs **par e-mail**.

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
- 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

##### B. Gestion déléguée

Sans objet



## V. 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 :

- Notice de présentation
- Visuel / Photographies de la résidence
- Accessibilité et Caractéristiques PMR
- Liste des n° RPLS
- Plans individuels des logements
- Tableau précisant pour chaque logement du réservataire :
  - Financement du logement
  - Typologie du logement
  - Surface du logement
  - Adresse (numéro + rue + commune + code postal) du logement
  - Localisation en ou hors QPV
  - Montant prévisionnel du loyer et des charges

Le réservataire dispose alors d'un délai maximum de **3 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 **La Ville de Mériel** de tout report de la date de mise en service.

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

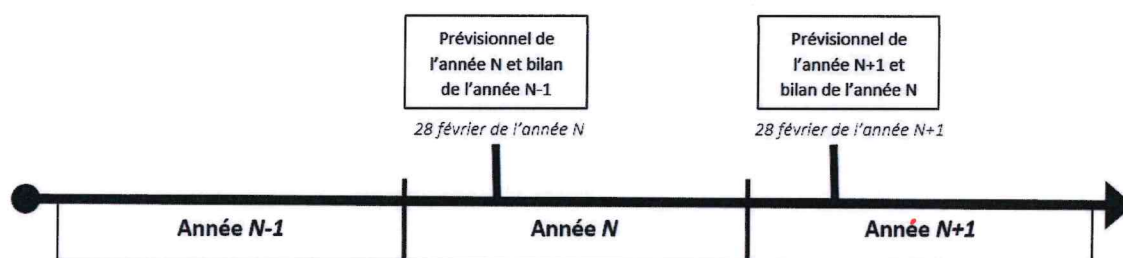
## VI. MODALITES DE SUIVI DE LA REALISATION DES OBJECTIFS

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).

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 **La Ville de Mériel** dans le parc du bailleur **L'Immobilière du Moulin Vert** 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 **La Ville de Mériel** au 1<sup>er</sup> 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 **La Ville de Mériel** et du bailleur **L'Immobilière du Moulin Vert**.

Ce suivi comprend l'objectif de la part de flux et l'ensemble des objectifs indicatifs, le cas échéant.

## 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 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, 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 présente en annexe.

### C. Des instances de suivi et validation

Les parties se solliciteront, autant que de besoin, afin de procéder au suivi et à la validation des objectifs de la présente convention.

Elles 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.

## VII. RESILIATION DE LA CONVENTION

En cas de non-respect par le bailleur **L'Immobilière du Moulin Vert** de ses engagements, le réservataire **La Ville 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<sup>o</sup>a).

### **VIII. 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 Paris, le \_\_\_\_\_ 2024

**La Ville de Mériel**  
représentée par  
Monsieur le Maire  
Monsieur Jérôme FRANCOIS

Le bailleur L'Immobilière du Moulin Vert  
représenté par son Directeur Général  
Monsieur Henry FOURNIAL