

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an **DEUX MIL VINGT ET TROIS** le **14 DECEMBRE** à 20 heures. Le Conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni à L'Intemporelle de Méry-sur-Oise, sous la présidence de Monsieur Pierre-Edouard EON, Maire.

Etaient présents :

Messieurs et Mesdames : Pierre-Edouard EON (+1) Maire, Alexandre DOHY(+1), Marie-Claude CRESPIEN, Rémi DU PELOUX, Laurence BARTHELEMI(+1), Hubert MARCHAIS(+1), Catherine GAUTIER, Bernard RIO, Jean-Marc PECQUEUX, Eric LEMAIRE, Audrey MERI, Dominique DE GOUSSENCOURT, Chantal AMICEL, Grégory CROZZOLO, Pascal FRANCK, Frédérique BACQUET, Eric LEROYER, Patrice RENARD, Elodie TEIXEIRA, Denis DE GOUSSENCOURT, Nathalie JOUNEAU, Jérôme DURIEUX, Frédéric LEGIEMBLE, Stéphane IMBERT formant la majorité des membres en exercice.

Absents représentés :

Stanislas BARTHELEMI représenté par Laurence BARTHELEMI
Audrey LYS représentée par Alexandre DOHY
Marie-France HOFFMANN représentée par Hubert MARCHAIS
Sandrine CROZAT représentée par Pierre-Edouard EON

Absent non représenté :

Maureen VAN RENSBERGEN

DATE DE CONVOCATION :

8 décembre 2023

NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE : 29

PRESENTS : 24

VOTANTS : 28

Madame Chantal AMICEL est désignée secrétaire de séance.

Le quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer.

Objet : Convention de réservation de logements sociaux en flux avec le bailleur Val d'Oise Habitat

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine,

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, notamment son article 114,

Vu la loi n°2022-217 du 21 février 2022 reportant au 24 novembre 2023 l'échéance initialement prévue pour la mise en oeuvre de cette réforme,

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

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 313-9, L. 342-14, L. 441-1 et suivants, L. 443-7, L. 521-3-1 à L. 521-3-3, L. 741-1, L. 741-2, R. 314-4, R. 441-5, R. 441-9 et R. 445-6,

Considérant que la gestion en flux prévoit que le nombre de logements proposés par l'organisme bailleur aux réservataires porte sur un volume annuel de logements disponibles à la location,

Considérant que le calcul de ce volume établi chaque année par l'organisme bailleur à partir du taux de rotation déterminé sur son parc locatif dont les emprunts sont toujours garantis par les réservataires au 1^{er} janvier de l'année en cours,

Considérant que l'organisme bailleur VAL D'OISE HABITAT s'engage à maintenir pour les années 2024, 2025 et 2026, 21,43 % de droits uniques de réservation, modulable en fonction des remises à disposition,

Considérant que les programmes mis en service en cours d'année ne sont pas pris en compte dans le calcul du flux, la gestion étant effectuée en stock lors de la première mise en location,

Après avis de la commission des Affaires sociales, petite enfance, affaires scolaires du 6 décembre 2023,

Après avoir entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré, le **Conseil municipal**, à l'unanimité :

ADOpte les termes de la convention de réservation de logements sociaux en flux avec l'organisme bailleur Val D'Oise Habitat.

DIT que le droit de réservation de la commune est fixé à 21,43 %, représentant le flux annuel, modulable en fonction des remises à disposition.

DIT que la présente convention est conclue pour une durée de trois ans à compter de sa signature et qu'elle pourra être renouvelée par tacite reconduction.

AUTORISE le Maire, ou son représentant délégué, à signer la convention fixant les engagements des parties signataires dans le cadre de cette instance partenariale.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits.
POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME.

Méry-sur-Oise, le 14 décembre 2023

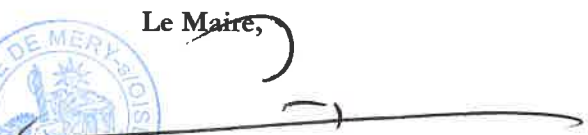


La secrétaire de séance,


Chantal AMICEL
Conseillère municipale



Le Maire,


Pierre-Edouard EON
Vice-Président du conseil départemental
du Val d'Oise



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

Entre

La Ville de Méry-sur-Oise représentée par Monsieur le Maire Pierre-Edouard EON
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. R441-5 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^{er} 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^{er} 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 6 droits de suite au sein du parc du Bailleur, sans prendre en compte la durée restante des réservations en droits de suite.

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^{er} janvier de l'année N / Nombre total de logements du Bailleur sur la commune.

Pour l'année 2024, la Commune dispose de 21,4% 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 : secretariat.general.services@merysuroise.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 Méry-sur-Oise n'est pas en mesure de désigner 3 candidats sur le logement mis à disposition, elle 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

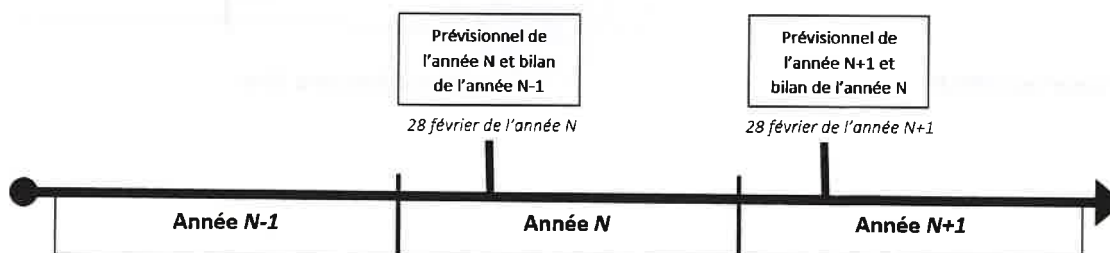
Le Bailleur suivra en temps réel le flux de la Ville de Méry-sur-Oise grâce à son logiciel de gestion des attributions.

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.





Engagés avec Vous.
Ici et Demain



ARTICLE 8. 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 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^{er} 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^{er}a).

Fait en deux exemplaires à Cergy-Pontoise, le 5 décembre 2023

Pour Val d'Oise Habitat,
la Directrice générale

Séverine LEPLUS

Pour la Ville de Méry-sur-Oise
le Maire



Pierre-Edouard EON