



Nombre de conseillers..... 43  
 En exercice..... 43  
 Présents à la séance..... 34  
 Pouvoirs ..... 07  
 Excusés..... 02

**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL  
 DU 04 AVRIL 2024**

**N°2024-04-33 : CONVENTION DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS À CONCLURE  
 AVEC LA SOCIÉTÉ CDC HABITAT SOCIAL POUR UNE OPÉRATION D'ACHAT EN  
 VEFA DE 18 LOGEMENTS SIS 15, RUE DES CINQ FRÈRES À LIVRY-GARGAN**

Le jeudi 04 avril 2024 à 19h00, le Conseil municipal de la Commune de Livry-Gargan s'est réuni à l'Espace Jules Verne, sous la présidence de Monsieur Pierre-Yves MARTIN, Maire, suite à la convocation faite le vendredi 22 mars 2024.

**Présents :**

MARTIN Pierre-Yves	ATTARD Gérard	BERTHE Éloïse
BOUDJEMAÏ Kaïssa	MAKHLOUF Dounia	DJABALI Sara
MANTEL Serge	LAFARGUE Jean-Claude	BEREZIN Serge
MONIER Annick	GUIMARAES Odette	CRALIS Christophe
MILOTI Donni	LEROUX Pierre-Olivier	MAUROBET Catherine
BORDES Roselyne	DI IORIO Rina	AOUATI Kheireddine
CARRATALA Henri	MARKARIAN Olivier	BITATSI-TRACHET Françoise
MICONNET Olivier	CHASSAIN Clément	TRILLAUD Laurent
HERMANN Marie-Catherine	BERNARD Anne	HODÉ Laurence
MOULINAT-KERGOAT Hélène	BARATTA Jean-Pierre	PERRAULT Gérard
ARNAUD Philippe	ADLANI Myriam	ROSSINI Christel
CARCREFF Corine		

**Pouvoirs :**

LE COZ Lucie	à BOUDJEMAÏ Kaïssa
AÏDDOUDI Salem	à BARATTA Jean-Pierre
FOURNIER Marine	à CHASSAIN Clément
COLLET Marie-Madeleine	à MONIER Annick
BONINI Bruno	à BITATSI-TRACHET Françoise
KOUCEM Yacine	à LEROUX Pierre-Olivier
JOLY Nathalie	à TRILLAUD Laurent

**Excusés :**

LE BLEGUET Marie-Thérèse  
 HAMZA Ali

Il a été, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, procédé immédiatement après l'ouverture de la séance à la nomination d'une secrétaire de séance. Madame Corinne CARCREFF a été désignée pour remplir ces fonctions

Accusé de réception en préfecture  
 093-219300464-20240408-2024-04-33-DE  
 Date de réception préfecture : 19/04/2024

HÔTEL DE VILLE  
 3, place François-Mitterrand – B.P. 56 – 93891 Livry-Gargan Cédex – T. 01 41 70 88 00 – F. 01 43 30 38 43  
 courriermaire@livry-gargan.fr – www.livry-gargan.fr

*Toute correspondance doit être adressée à Monsieur Le Maire*

Le Conseil municipal ;

Sur proposition de M. BEREZIN , rapporteur ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2252-1 et L2252-2 ;

Vu le Code civil et son article 2298 ;

Vu la délibération n°2024-04-32 du 04 avril 2024 garantissant les emprunts de la société CDC HABITAT SOCIAL dans le cadre d'une opération d'achat en VEFA de 18 logements sis 15, rue des Cinq frères à Livry-Gargan ;

Vu la convention de garantie et de réservation de logements en contrepartie d'une garantie communale d'emprunt ;

Vu l'avis de la Commission permanente Services à la population en date du 27 mars 2024 ;

Considérant que la société CDC HABITAT SOCIAL réalise une opération d'achat en VEFA de 18 logements, pour laquelle elle sollicite la garantie communale ;

Considérant qu'en contrepartie de la garantie que la Commune apporte, celle-ci est réservataire de quatre logements dans le cadre de cette opération ;

Considérant qu'il y a lieu d'établir la convention avec la société CDC HABITAT SOCIAL afin de définir les modalités de réservations de ces logements ;

Après en avoir délibéré,

#### **A l'unanimité,**

Article 1 : Les termes de la convention de réservation à conclure avec la société CDC HABITAT SOCIAL dans le cadre d'une opération d'achat en VEFA de 18 logements sis 15, rue des Cinq frères à Livry-Gargan sont approuvés.

Article 2 : Monsieur le Maire est autorisé à signer la convention mentionnée à l'article 1 et à prendre toutes les mesures nécessaires à son exécution.

Annexe : Convention de garantie d'emprunt et de réservation de logements - Construction en VEFA de 18 logements collectifs (9 PLAI – 4 PLUS – 5 PLS) 15 rue des Cinq frères à Livry-Gargan (93190)

Ainsi fait et délibéré en séance le 04 avril 2024.



**Pierre-Yves MARTIN**  
**Maire de Livry-Gargan**  
**Conseiller départemental**

**Date de publication : 23/04/2024**

Accusé de réception en préfecture  
093-219300464-20240408-2024-04-33-DE  
Date de réception préfecture : 19/04/2024

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication.*

**CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT  
ET DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS**

**Construction en VEFA de 18 logements collectifs  
(9 PLAI – 4 PLUS – 5 PLS)  
15 rue des 5 Frères  
LIVRY-GARGAN (93 190)**

*ENTRE LES SOUSSIGNÉS*

**La Ville de LIVRY-GARGAN**, ci-après dénommée le garant, située 3 Place François Mitterrand à LIVRY-GARGAN (93 190) et représentée par son Maire Monsieur Pierre-Yves MARTIN, agissant en vertu de de la délibération su Conseil Municipal n°2020-05-05 du 26 mai 2020, d'une part,

**La société CDC HABITAT SOCIAL**, société Anonymes d'Habitations à Loyer Modéré, dont le siège social est situé 33, avenue Pierre Mendès France à PARIS (75013), immatriculée au registre du commerce sous le numéro SIREN 552 046 484, ci-après dénommée le bénéficiaire, représentée par Monsieur Eric DUBERTRAND, Directeur Interrégional Île-de-France, dûment habilité aux fins des présentes, d'autre part,

*IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :*

**Article 1 : Objet de la convention**

Le garant accorde sa garantie au bénéficiaire, à hauteur de 100 %, pour le paiement des intérêts et le remboursement du capital des emprunts d'un montant total d'un million huit-cent-soixante-quatre mille six-cent-quarante-trois euros (1 864 643,00 euros) mobilisé par le bénéficiaire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, en vue du financement de 18 logements sociaux situés 15, rue des Cinq Frères à LIVRY-GARGAN (93190).

Les caractéristiques financières des prêts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations sont les suivantes :

- Prêt PLAI construction : 263 642 euros pour une durée de 40 ans
- Prêt PLAI foncier : 586 034 euros pour une durée de 60 ans
- Prêt PLUS construction : 138 040 euros pour une durée de 40 ans
- Prêt PLUS foncier : 241 590 euros pour une durée de 60 ans
- Prêt PLS PLSDD 2018 : 122 943 euros pour une durée de 40 ans
- Prêt PLS foncier PLSDD 2018 : 229 526 euros pour une durée de 60 ans
- Prêt CPLS : 120 868 euros pour une durée de 40 ans
- Prêt PHB 2.0 tranche 2018 162 000,00 euros pour une durée de 20 ans

Les conditions de taux et de durée de remboursement de ces lignes de prêt figurent dans le contrat de prêt n°149016.

Il est précisé que les taux effectivement appliqués seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt.

### **Article 2 : Transmission des données relatives au prêt**

Le bailleur s'engage à fournir la demande de versement du prêt et le tableau d'amortissement, ainsi que le tableau d'amortissement actualisé à chaque modification de l'emprunt (notamment lorsqu'il opte pour la capitalisation des intérêts, lorsqu'il effectue des remboursements anticipés ou procède à des arbitrages de taux si le contrat le permet). Il s'engage également à fournir au 31/12 de chaque année un état des emprunts garantis.

### **Article 3 : Engagement de la société**

Les opérations poursuivies par la Société, tant au moyen de ses ressources propres que des emprunts qu'elle a réalisés avec la garantie de la Ville ou qu'elle réalisera avec cette garantie donneront lieu, à la fin de chaque année (ou dans les 6 mois de la clôture comptable), à l'établissement par la Société d'un compte de résultat en recettes et dépenses, faisant ressortir, pour ladite année, le résultat propre à l'exploitation de l'ensemble des immeubles appartenant à la Société.

Ce compte de résultat pourra, à la demande de la Ville, lui être adressé à compter du 1<sup>er</sup> juillet de l'année suivante.

Le compte de résultat défini au paragraphe 1<sup>er</sup> comprendra :

- "Au crédit"

Les recettes de toutes natures auxquelles aura donné lieu la gestion des immeubles et installations appartenant à la Société ;

- "Au débit"

L'ensemble des dépenses auxquelles aura donné lieu ladite gestion, notamment les frais d'administration et de gestion, les charges d'entretien, de réparation, gardiennage, les impôts, les taxes d'intérêts et d'amortissement afférentes aux emprunts contractés pour la construction desdits immeubles et installations.

A ce compte de résultat, pourront être joints, à la demande de la Ville, les états ci-après :

- Etat des frais généraux ;
- Etat des créanciers divers faisant apparaître les sommes qui pourraient rester dues aux établissements prêteurs sur les échéances d'intérêts et d'amortissement d'emprunts contractés ;
- Etat détaillé des débiteurs divers faisant ressortir les loyers **non payés**.

Si le compte de résultat ainsi établi est excédentaire, cet excédent sera utilisé jusqu'à due concurrence et dans le cas où la garantie aurait déjà joué, à l'amortissement de la dette contractée par la Société, vis-à-vis demande de la Ville et figurant au compte d'avances ouvert au nom de celle-ci dans les écritures de la Société suivant les conditions prévues à l'article 4 ci-après.

Si le compte d'avances susvisé ne fait apparaître aucune dette de la Société, le solde excédentaire du compte de trésorerie sera employé conformément aux statuts de la Société.

#### **Article 4 : Engagement de la garantie de la Ville**

La Société d'HLM CDC HABITAT SOCIAL s'engage à prévenir la ville de LIVRY-GARGAN par lettre recommandée adressée deux mois au moins avant l'échéance, de l'impossibilité où elle se trouverait de faire face à tout ou partie de ladite échéance et à lui demander de les régler en ses lieu et place.

#### **Article 5 : Engagement de la Ville**

Si du compte de trésorerie et de l'état détaillé des créanciers divers définis à l'article 2, il résulte que la Société n'a pas réglé tout ou partie des intérêts et amortissements échus d'emprunts garantis par la Ville et qu'elle ne dispose pas de disponibilités suffisantes pour le faire, la Ville effectuera ce règlement entre les mains des prêteurs au lieu et place de la Société dans la mesure de l'insuffisance des disponibilités constatées.

Ce règlement constituera la Ville, créancière de la Société.

Un compte d'avances sera ouvert dans les écritures de la Société.

Il comportera :

- au débit, le montant des versements effectués par la Ville en vertu de l'article 2, majorés des intérêts supportés par celle-ci si elle a dû faire face à ces avances au moyen de fonds d'emprunts ;
- au crédit, le montant des remboursements effectués par la Société.

Le solde constituera la dette de la Société vis-à-vis de la Ville.

#### **Article 6 : Contrôles**

La Société, sur simple demande de la Ville, devra fournir à l'appui du compte et des états visés à l'article 1er, toutes justifications utiles. Elle devra permettre, à toute époque, aux agents désignés par la Ville, de contrôler le fonctionnement de la Société, d'effectuer la vérification de sa caisse ainsi que ses livres de comptabilité et, d'une manière générale, de s'assurer de la parfaite régularité de toutes ses opérations.

### **Article 7 : Durée de la convention**

L'application de la présente convention se poursuivra jusqu'à expiration de la période d'amortissement des lignes des prêts principaux visés à l'article 1, soit pendant 60 ans.

Conformément à l'article R.441-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, en cas de remboursement anticipés des prêts mentionnés à l'article 1, la société informe la Ville. Les droits à réservation 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. Toutefois, en cas de mise en jeu de la garantie, les présentes dispositions seront prorogées jusqu'à l'extinction de l'éventuelle créance du garant dans les écritures du bénéficiaire.

### **Article 8 : Programme et modalités de gestion de la réservation**

Le programme de l'opération 15, rue des Cinq frères à LIVRY-GARGAN (93190) est décomposé comme suit :

18 logements	PLUS	PLAI	PLS	Total
Collectifs	4	9	5	18

Le bénéficiaire réserve au profit du garant, dans les conditions prévues par l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, en contrepartie de la garantie d'emprunt consentie par le garant.

Conformément aux dispositions de l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, il est convenu que les droits de réservation acquis en contrepartie de la présente convention sont soumis dorénavant à gestion en flux annuels de logements qui s'appliqueront sur le parc locatif du bénéficiaire implanté sur le territoire du garant.

Le bénéficiaire s'engage à affecter un flux annuel de propositions de logements au réservataire à due concurrence des droits acquis.

Pour rappel, la part des logements réservés, dans le cadre de conventions en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts, ne peut pas représenter globalement plus de 20% du flux annuel sur le territoire du réservataire (cf. Article R441-5-3 du CCH) ; ce taux maximum de 20% n'étant accordé que dans la proportion des garanties effectivement accordées (cf. Directive ML/2022-03/12103 du 25 mars 2022).

Dans ces conditions, **en contrepartie de la garantie à hauteur de 100 %** des lignes de prêts énumérées à l'article 1, **un contingent de 20 % du programme** sera réservé au garant pour la première mise en location.

**En première location, 20 %** des 18 logements du programme (soit **4 logements**) sera réservé au garant « **pour un tour** » à compter de la date de mise en location prévisionnelle.

**À la relocation, ce droit de réservation** généré par l'apport de garantie pour ce programme sera pris en compte dans l'actualisation des engagements de la convention d'objectifs des réservations de logements en flux lors du bilan annuel.

Les droits à réservation 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, conformément à l'article 7 de la présente convention.

#### **Article 9 : Mise à disposition, désignation et étude des dossiers de candidatures**

Le bénéficiaire s'engage à transmettre au garant un descriptif précis des logements réservés (N° du logement, accessibilité / handicaps, nombre de pièces, superficie habitable totale, etc.).

La désignation des candidats à la location ainsi que l'étude des dossiers de candidature devront se faire conformément à la convention d'objectifs signée avec le réservataire et en vigueur au moment de la mise en location de l'opération.

#### **Article 10 : attribution et CALEOL**

Les candidats choisis devront respecter les critères d'attributions admis par la réglementation (respect des plafonds de ressources, niveau des revenus, etc.) et par le règlement de la CALEOL (Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation Sociale).

La décision d'attribution du logement est prononcée, conformément à la réglementation en vigueur, par la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation Sociale du bénéficiaire.

#### **Article 11 - Inexécution des obligations**

En cas d'inexécution par l'une des parties de ses obligations au titre de la présente convention, il est convenu de la mise en œuvre d'une procédure amiable selon les modalités suivantes :

- Si les échanges par simples courriers sont demeurés infructueux, une première mise en demeure est adressée en recommandé par la partie la plus diligente.
- Après un mois, si elle reste sans effet ou que les parties ne trouvent pas d'accord, la partie qui le souhaite peut exiger la tenue d'une réunion de concertation, en vue de rechercher une solution amiable.
- A défaut d'accord constaté par écrit entre les parties dans le mois qui suit cette réunion, elles pourront porter le litige devant le tribunal compétent.

A PARIS, en deux exemplaires originaux le

Pour **CDC HABITAT SOCIAL**  
Eric DUBERTRAND,  
Directeur Interrégional Ile-de-France

Pour La ville de **LIVRY- GARGAN**  
Pierre-Yves MARTIN,  
Maire

