



Nombre de conseillers.....43
 En exercice..... 43
 Présents à la séance.....28
 Pouvoirs.....10
 Excusés..... 04
 Absent..... 01

**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
 DU 3 JUILLET 2025**

N°2025-07-20 : APPROBATION DE L'AVENANT 1 A LA CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT ET DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS ACCORDÉE A IMMOBILIÈRE 3F DANS LE CADRE D'UNE ACQUISITION EN VEFA DE 39 LOGEMENTS AU 4,6,8 BOULEVARD GUTENBERG

Le jeudi 3 juillet 2025 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 jeudi 19 juin 2025.

Présents :

MARTIN Pierre-Yves	CARCREFF Corinne	BEREZIN Serge
BOUDJEMAÏ Kaïssa	ATTARD Gérard	BORDES Roselyne
MANTEL Serge	MAKHLOUF Dounia	AOUATI Kheireddine
MAUROBET Catherine	LE COZ Lucie	ADLANI Myriam
MONIER Annick	KOUCEM Yacine	DJABALI Sara
CARRATALA Henri	GUIMARAES Odette	DI IORIO Rina
MICONNET Olivier	CRALIS Christophe	TRILLAUD Laurent
COLLET Marie-Madeleine	AÏDOUDI Salem	HODÉ Laurence
BERNARD Anne	CHASSAIN Clément	MARKARIAN Olivier
MOULINAT-KERGOAT Hélène		

Pouvoirs :

MILOTI Donni	à BOUDJEMAÏ Kaïssa
HERRMANN Marie-Catherine	à ATTARD Gérard
ARNAUD Philippe	à COLLET Marie-Madeleine
LAFARGUE Jean-Claude	à CARRATALA Henri
LEROUX Pierre-Olivier	à MAUROBET Catherine
FOURNIER Marine	à CHASSAIN Clément
BARATTA Jean-Pierre	à MARKARIAN Olivier
BERTHE Éloïse	à CRALIS Christophe
BITATSI-TRACHET Françoise	à TRILLAUD Laurent
ROSSINI Christel	à HODÉ Laurence

Excusés :

BONINI Bruno	JOLY Nathalie	RENAULT Bernadette
HAMZA Ali		

Absente :

LE BLEGUET Marie-Thérèse

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'un Secrétaire de séance. Mme MOULINAT-KERGOAT a été désignée pour remplir ces fonctions.

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

Accusé de réception en préfecture
 093-219300464-20250710-2025-07-20-DE
 Date de télétransmission : 10/07/2025
 Date de réception préfecture : 10/07/2025

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 notamment son article 2298 ;

Vu la délibération n°2024-10-20 du 17 octobre 2024 accordant une garantie d'emprunt à la société immobilière 3F – Opération de construction neuve de 39 logements au 4/6/8 Boulevard Gutenberg à Livry-Gargan ;

Vu la délibération n°2024-10-21 du 17 octobre 2024 portant conclusion de la convention de réservation donnée à la société immobilière 3F – Opération de construction neuve de 39 logements au 4/6/8 Boulevard Gutenberg à Livry-Gargan ;

Vu le projet d'avenant n°1 à la convention de garantie et de réservation de logements en contrepartie d'une garantie communale d'emprunt ;

Vu l'avis de la Commission permanente Service à la population en date du mercredi 25 juin 2025 ;

Considérant que la société Immobilière 3F sollicite l'approbation de l'avenant 1 à la convention de garantie d'emprunt et de réservation de logements

Considérant la modification par le bailleur du nombre de logements adaptés P.M.R réservés à la ville ;

Après en avoir délibéré ;

À la majorité par :

- 36 voix pour :

MARTIN Pierre-Yves	CARCREFF Corinne	BEREZIN Serge
BOUDJEMAÏ Kaïssa	ATTARD Gérard	BORDES Roselyne
MANTEL Serge	MAKHLOUF Dounia	AOUATI Kheireddine
MAUROBET Catherine	LE COZ Lucie	ADLANI Myriam
MONIER Annick	KOUCEM Yacine	DJABALI Sara
CARRATALA Henri	GUIMARAES Odette	DI IORIO Rina
MICONNET Olivier	CRALIS Christophe	BERNARD Anne
COLLET Marie-Madeleine	AÏDOUDI Salem	HODÉ Laurence
CHASSAIN Clément	MARKARIAN Olivier	MOULINAT-KERGOAT Hélène
MILOTI Donni	à BOUDJEMAÏ Kaïssa	
HERRMANN Marie-Catherine	à ATTARD Gérard	
ARNAUD Philippe	à COLLET Marie-Madeleine	
LAFARGUE Jean-Claude	à CARRATALA Henri	
LEROUX Pierre-Olivier	à MAUROBET Catherine	
FOURNIER Marine	à CHASSAIN Clément	

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.

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250710-2025-07-20-DE
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025

AVENANT N°1
CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT ET
RESERVATION DE LOGEMENTS

Acquisition en VEFA de 39 logements collectifs
(19 logements sociaux et 20 logements intermédiaires)

4,6,8 Boulevard Gutenberg à LIVRY-GARGAN

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La commune de LIVRY-GARGAN, domicilié 3, Place François Mitterrand BP 56, 93891 Livry-Gargan, représentée par son maire, Monsieur Pierre-Yves MARTIN, dûment habilité par délibération du Conseil municipal du 20 mars 2025,

Ci-après dénommée « **LA VILLE** » d'une part,

ET :

La société **IMMOBILIÈRE 3F**, société anonyme d'habitation à loyer modéré, au capital de 617 214 544€ dont le siège social est sis 159, rue Nationale, 75638 Paris Cedex 13. SIREN : 552 141 533 / SIRET : 552 141 533 000 18, représentée par Madame Laure FROUMENTIN, Directrice Agence Centre Nord, pour IMMOBILIÈRE 3F, société anonyme d'habitation à loyer modéré agissant en exécution d'une délégation de pouvoirs en date du 16 janvier 2023 de Madame Maud COLLIGNON, directrice de la construction Île-de-France.

Ci-après dénommée « **LE BAILLEUR** » d'autre part,

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Ayant obtenu de la Collectivité territoriale de LIVRY-GARGAN par délibération de son Conseil Municipal en date du 20 mars 2025 a garantie du service en intérêt et amortissement d'un emprunt global au taux en vigueur d'un montant global de 7 370 000,00 € qui se décompose en neuf prêts :

- CPLS Complémentaire au PLS 2024, d'un montant de quatre-cent-trente-six mille euros (436 000,00 euros) ;
- PLAI, d'un montant de deux-cent-quarante-deux mille euros (242 000,00 euros) ;
- PLAI foncier, d'un montant de sept-cent-soixante-douze mille euros (772 000,00 euros) ;
- PLI PLIDD 2021, d'un montant d'un million trois-cent-huit mille euros (1 308 000,00 euros) ;
- PLI foncier PLIDD 2021, d'un montant d'un million trois-cent-trente-sept mille euros (1 337 000,00 euros) ;
- PLS PLSDD 2021, d'un montant de neuf-cent-quarante-sept mille euros (947 000,00 euros) ;
- PLUS constructions vertes, d'un montant d'un million cinquante-trois mille euros (1 053 000,00 euros) ;
- PLUS foncier PLUS constructions vertes, d'un montant d'un million quarante-sept mille euros (1 047 000,00 euros) ;
- PHB 2.0 constructions vertes, d'un montant de deux-cent-vingt-huit mille euros (228 000,00 euros) ;

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250710-2025-07-20-AI
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025

Destinés à la construction de 39 logements situés au 4,6,8 Boulevard Gutenberg à LIVRY-GARGAN qui seront financés en PLUS – PLAI – PLS et PLI de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le jeu de la garantie susvisée pour ce programme est subordonné aux règles ci-après, déterminant à cet effet, les rapports entre la Collectivité territoriale de LIVRY-GARGAN et la construction de la société anonyme d'habitation à loyer modéré.

En contrepartie de ladite garantie, la SA HLM IMMOBILIERE 3F, par la présente, concède à la Collectivité territoriale susvisée 20% des droits de réservation sur des logements de son parc le tout dans le respect des dispositions portant sur la gestion en flux, prévues à l'article R 441-5-3 du CCH dans sa rédaction issue du décret du N°2020-145 du 20 février 2020.

ARTICLE 1er :

Les opérations poursuivies par la société, tant au moyen de ses ressources propres, que des emprunts qu'elle a déjà réalisés avec la garantie de la Collectivité territoriale susvisée ou qu'elle réalisera avec cette garantie donneront lieu à la fin de chaque année à l'établissement, par la société, d'un compte de gestion en recettes et en dépenses, faisant ressortir pour ladite année et par opération, le résultat propre à l'exploitation de l'ensemble des immeubles appartenant à la société qui devra être adressé au Maire/Président de la collectivité territoriale, au plus tard le 31 mars de l'année suivante.

ARTICLE 2 :

Le compte de gestion défini au paragraphe 1er de l'article ci-dessus comprendra :

AU CREDIT : les recettes de toutes natures auxquelles aura donné lieu la gestion des immeubles et installations appartenant à la société,

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

A ce compte de gestion, devront être joints les états ci-après :

- état détaillé des frais généraux,
- état détaillé 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,
- état détaillé des débiteurs, faisant ressortir les loyers non payés.

ARTICLE 3 :

Si le compte de gestion, ainsi établi, est excédentaire, cet excédent sera utilisé jusqu'à due concurrence, et dans le cas où la garantie objet des présentes aurait déjà joué, à l'amortissement de la dette contractée par la société vis-à-vis de la Collectivité territoriale susvisée 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.

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

Ce règlement constituera la Collectivité territoriale susvisée créancière de la société.

Accusé de réception en préfecture 0932163300464-20250710-2025-07-20-AI Date de télétransmission : 10/07/2025 Date de réception préfecture : 10/07/2025

ARTICLE 4 :

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

Il comportera, au débit le montant des versements effectués par la Collectivité territoriale, en vertu de l'article 3, majoré 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 constituant la dette de la société vis-à-vis de la Collectivité territoriale.

ARTICLE 5 :

La société, sur simple demande du Maire, devra fournir à l'appui du compte, des états visés à l'article 1er, toutes justifications utiles.

Elle devra permettre à toute époque, aux agents désignés par le Préfet en exécution du décret-loi du 30 octobre 1935, de contrôler le fonctionnement de la société, d'effectuer la vérification de sa caisse ainsi que de ses livres de comptabilité et d'une manière générale de s'assurer de la parfaite régularité de toutes ses opérations.

ARTICLE 6 :

Dans le cas où la garantie objet des présentes viendrait à jouer, la société anonyme d'habitation à loyer modéré s'engage à prévenir le Maire des difficultés qu'elle rencontre pour le règlement d'une annuité, au moins deux mois avant la date d'échéance afin de lui permettre d'en assurer le paiement en temps opportun et d'éviter ainsi l'application d'intérêts moratoires élevés.

ARTICLE 7 :

L'application du présent contrat se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts déjà contractés ou à contracter avec la garantie de la Collectivité territoriale.

A l'expiration de ladite convention, et si le compte d'avances communales n'est pas soldé, les dispositions des articles 1 - 2 - 3 - 4 et 5 resteront en vigueur jusqu'à l'extinction de la créance de la Collectivité territoriale.

ARTICLE 8 :

En contrepartie de la garantie apportée par la collectivité territoriale, et conformément à l'article R 441-5-3 du CCH dans sa rédaction issue du décret du N°2020-145 du 20 février 2020, la société s'engage à réserver à celle-ci des droits de réservation en flux représentant au plus 20% du volume de logements de l'opération garantie par l'emprunt, comme suit :

A la mise en service de l'opération : pour la première mise en location, l'organisme s'engage sur la partie de son patrimoine définie à l'alinéa précédent à mettre à disposition du réservataire 20% du volume de logements de l'opération soit : 8 logements locatifs (dont 4 logements sociaux et 4 logements intermédiaires) en droit unique de désignation, dont la répartition est la suivante :

n°logt I3F	Etage	Type	Surface habitable	Surface utile	Garage	Financement	PMR	Réservataire
2101	RdC	T3	63.7	68.20 m ²	1	PLUS	OUI	VILLE / EPCI
2102	RdC	T3	65.5	70.00 m ²	1	PLAI	OUI	VILLE / EPCI
1115	R+1	T2	38.5	39.70 m ²	1	LLI	OUI	VILLE / EPCI
2112	R+1	T3	65.5	70.00 m ²	2	LLI	NON	VILLE / EPCI
1123	R+2	T4	82.4	85.90 m ²	1	PLAI	OUI	VILLE / EPCI
2123	R+2	T3	48.8	53.30 m ²	2	LLI	NON	VILLE / EPCI
1134	R+3	T2	38.4	39.85 m ²	1	LLI	OUI	VILLE / EPCI
1143	R+4	T4	81.5	84.80 m ²	1	PLAI	OUI	VILLE / EPCI

Après la première mise en service de l'opération :

L'organisme s'engage à proposer au réservataire, sous forme de droits de désignation en flux acquis au titre de cette opération, sur le périmètre territorial de la future convention cadre en gestion de l'opération, à un tout indivisible avec les présentes.

Accuse de réception en préfecture
093249700464-20250710-2025-0728-1
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025

Les droits de réservation consentis en contrepartie de la garantie d'emprunt bénéficieront à la Collectivité territoriale pour une période d'une durée équivalente à la durée du prêt augmenté de cinq ans soit au plus tôt jusqu'au 01/07/2089.

ARTICLE 9 :

Les modalités suivantes sont convenues entre les parties pour la mise en service de l'opération :

A compter de la notification de la date de livraison des logements faite par lettre ou courriel avec suivi, la Collectivité territoriale aura un délai de deux mois, avec franchise de loyer, pour désigner une première liste de candidats (au moins trois) et transmettre un dossier complet pour chacun d'eux contenant l'ensemble des pièces nécessaires à leur étude, dans le respect des dispositions réglementaires relatives à l'attribution (Article L 441-1 du CCH modifié par la Loi N° 2018-1021 du 23 novembre 2018).

Au-delà du délai visé ci-dessus, la Collectivité territoriale remettra à la société anonyme d'habitation à loyer modéré le ou les logements non attribués.

A défaut de validation par la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements de la première liste de candidats soumise, la collectivité territoriale disposera d'un délai supplémentaire de 8 jours pour proposer une seconde liste de candidats.

ARTICLE 10 :

Les modalités applicables pour les droits de réservations en flux, une fois l'opération neuve mise en service, sont celles relevant des textes réglementaires.

La société anonyme d'habitation à loyer modéré avisera la Collectivité territoriale par lettre ou courriel, des nouvelles offres de logements qui lui seront proposées au titre de ses droits de désignation unique en gestion en flux.

Cette offre fera apparaître :

- les conditions de relocation dudit logement
- les modalités de visite dudit logement,
- la date à laquelle le logement sera libre de tout occupant,
- la date à laquelle le délai de préavis du locataire sortant expire.

Dès réception de cette offre, la Collectivité territoriale disposera d'un délai d'un mois avec franchise de loyer, pour désigner une liste de candidats (au moins trois) et transmettre leur dossier complet, dans le respect des dispositions réglementaires relatives à l'attribution (Article L 441-1 du CCH modifié par la Loi N° 2018-1021 du 23 novembre 2018).

Au-delà du délai visé ci-dessus, la Collectivité territoriale remettra à la société anonyme d'habitation à loyer modéré le logement.

Convention établie en 3 exemplaires

Fait à Paris, le **03 JUL. 2025**

Signatures des parties

Pour IMMOBILIÈRE 3F
Laure FROUMENTIN
Directrice Agence Centre Nord

Pour la Commune de LIVRY GARGAN
Monsieur Pierre-Yves MARTIN
Maire de LIVRY GARGAN



Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250710-2025-07-20-AI
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025