



Nombre de conseillers.....43
 En exercice..... 43
 Présents à la séance.....33
 Pouvoirs.....08
 Excusés..... 01
 Absents..... 01

**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
 DU 16 OCTOBRE 2025**

N°2025-10-16 : APPROBATION DE LA CONVENTION DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS A CONCLURE AVEC LA SA D’HLM TOIT ET JOIE POUR UNE OPÉRATION D’ACHAT EN VEFA DE 49 LOGEMENTS AU 21-23 ALLÉE HOCHÉ A LIVRY-GARGAN

Le jeudi 16 octobre 2025 à 19h30, 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, à la suite de la convocation faite le jeudi 2 octobre 2025.

Présents :

- | | | |
|--------------------------|-----------------------|---------------------------|
| MARTIN Pierre-Yves | CARCREFF Corinne | DJABALI Sara |
| BOUDJEMAÏ Kaïssa | ATTARD Gérard | BEREZIN Serge |
| MANTEL Serge | LAFARGUE Jean-Claude | CRALIS Christophe |
| MONIER Annick | LEROUX Pierre-Olivier | COLLET Marie-Madeleine |
| MILOTI Donni | DI IORIO Rina | MAUROBET Catherine |
| BORDES Roselyne | MARKARIAN Olivier | AOUATI Kheireddine |
| CARRATALA Henri | FOURNIER Marine | BITATSI-TRACHET Françoise |
| MICONNET Olivier | KOUCEM Yacine | TRILLAUD Laurent |
| HERRMANN Marie-Catherine | CHASSAIN Clément | HODÉ Laurence |
| AÏDOUDI Salem | BARATTA Jean-Pierre | ROSSINI Christel |
| MOULINAT-KERGOAT Hélène | ADLANI Myriam | RENAULT Bernadette |

Pouvoirs :

- | | |
|-----------------|-----------------------------|
| LE COZ Lucie | à MONIER Annick |
| ARNAUD Philippe | à COLLET Marie-Madeleine |
| MAKHLOUF Dounia | à HERRMANN Marie-Catherine |
| GUIMARES Odette | à FOURNIER Marine |
| BERNARD Anne | à MOULINAT-KERGOAT Hélène |
| BERTHE Eloïse | à MARKARIAN Olivier |
| BONINI Bruno | à BITATSI-TRACHET Françoise |
| JOLY Nathalie | à TRILLAUD Laurent |

Excusés :

HAMZA ALI

Absents :

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. M. Olivier MICONNET a été désigné pour remplir ces fonctions.

Accuse de réception en préfecture
 093-219300464-20251110-2025-10-16-DE
 Date de transmission : 10/11/2025
 Date de réception préfecture : 10/11/2025

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 de la Construction et de l'habitation et notamment ses articles L. 441-1 et R. 441-5 ;

Vu le Code civil et son article 2298 ;

Vu la délibération n°2025-10-15 du 16 octobre 2025 garantissant les emprunts de la SA d'HLM TOIT ET JOIE dans le cadre d'une opération d'achat en VEFA au 21-23 Allée Hoche 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 Service à la population en date du 08 octobre 2025 ;

Considérant que la SA d'HLM TOIT ET JOIE réalise une opération d'achat en VEFA de quarante-neuf (49) logements, pour laquelle elle sollicite la garantie communale ;

Considérant qu'en contrepartie de la garantie que la Commune apporte, elle est réservataire de dix (10) logements dans le cadre de cette opération ;

Considérant qu'il y a lieu d'établir la convention avec la SA d'HLM TOIT ET JOIE afin de définir les modalités de réservations de ses logements ;

Après en avoir délibéré ;

À la majorité par :

- 37 voix pour :

MARTIN Pierre-Yves
BOUDJEMAÏ Kaïssa
MANTEL Serge
MONIER Annick
MILOTI Donni
BORDES Roselyne
CARRATALA Henri
MICONNET Olivier
HERRMANN Marie-Catherine
AÏDOUDI Salem
MOULINAT-KERGOAT Hélène

CARCREFF Corinne
ATTARD Gérard
LAFARGUE Jean-Claude
LEROUX Pierre-Olivier
DI IORIO Rina
MARKARIAN Olivier
FOURNIER Marine
KOUCEM Yacine
CHASSAIN Clément
BARATTA Jean-Pierre

DJABALI Sara
BEREZIN Serge
CRALIS Christophe
COLLET Marie-Madeleine
MAUROBET Catherine
AOUATI Kheireddine
HODÉ Laurence
ROSSINI Christel
RENAULT Bernadette
ADLANI Myriam

LE COZ Lucie
ARNAUD Philippe

à MONIER Annick
à COLLET Marie-Madeleine

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20251110-2025-10-16-DE
Date de télétransmission : 10/11/2025
Date de réception préfecture : 10/11/2025

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 entre la Ville de Livry-Gargan et la SA d'HLM Toit et Joie

Opération d'acquisition en VEFA de 49 logements locatifs intermédiaires situés 21/23 allée Hoche et 37 avenue Léon Blum à Livry-Gargan (93190)

VU les articles R.431-57 à R.431-61 du Code de la Construction et de l'Habitation

VU la délibération du Conseil Municipal de Livry-Gargan, n° 2025-10-13 en date du 16 octobre 2025, autorisant Monsieur le Maire à signer la présente convention,

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Pierre-Yves MARTIN, Maire de la Ville de Livry-Gargan, agissant au nom de ladite Ville, en vertu de la délibération du Conseil Municipal susvisée,

Ci-après « la Ville »,

D'une part ;

ET

SA d'HLM « TOIT ET JOIE », Société Anonyme à Conseil d'Administration, au capital de 12 040 000 €, dont le siège est à PARIS 15^{ème} arrondissement (75015), 82 rue Blomet, identifiée au SIREN sous le numéro 572 150 175 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, représentée par Madame Sylvie VANDENBERGHE, agissant en qualité de Directrice Générale de ladite société, fonction à laquelle elle a été nommée en vertu d'une délibération du conseil d'administration qui s'est réuni le 22 décembre 2022,

Ci-après « l'Organisme »,

D'autre part ;

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1. Objet de la Convention

La Ville accorde sa garantie à l'Organisme à hauteur de 100 % du prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations en vue de financer l'acquisition en VEFA de 49 logements locatifs intermédiaires, situés au 21/23 allée Hoche et 37 avenue Léon Blum 93190 Livry-Gargan.

Les caractéristiques du prêt garanti sont décrites dans le tableau ci-dessous :

Offre CDC				
Caractéristiques de la Ligne du Prêt	PLI	PLI foncier		
Enveloppe	PLI Soutien VEFA	PLI Soutien VEFA		
Identifiant de la Ligne du Prêt	5617459	5617458		
Montant de la Ligne du Prêt	5 614 000 €	4 107 000 €		
Commission d'instruction	3 360 €	2 460 €		
Durée de la période	Annuelle	Annuelle		
Taux de période	3,8 %	3,8 %		
TEG de la Ligne du Prêt	3,8 %	3,8 %		
Phase d'amortissement				
Durée du différé d'amortissement	120 mois	120 mois		
Durée	35 ans	50 ans		
Index¹	Livret A	Livret A		
Marge fixe sur index	1,4 %	1,4 %		
Taux d'intérêt²	3,8 %	3,8 %		
Périodicité	Annuelle	Annuelle		
Profil d'amortissement	Echéance prioritaire (intérêts différés)	Echéance prioritaire (intérêts différés)		
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)		
Modalité de révision	DL	DL		
Taux de progressivité de l'échéance	0 %	0 %		
Taux plancher de progressivité des échéances	0 %	0 %		
Mode de calcul des intérêts	Equivalent	Equivalent		
Base de calcul des intérêts	30 / 360	30 / 360		

¹ A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission du présent Contrat est de 2,4 % (Livret A).

² Le(s) taux indiqué(s) ci-dessus est (sont) susceptible(s) de varier en fonction des variations de l'index de la Ligne du Prêt.

Article 2. Durée de la convention

L'application de la présente convention se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement de l'emprunt contracté avec la garantie de la Ville.

Article 3. Mise en jeu de la garantie

La garantie d'emprunt accordée par la Ville sera mise en jeu dans l'éventualité où l'Organisme se trouverait dans l'incapacité de faire face à des échéances du prêt mentionné à l'article 1^{er} de la présente convention.

Article 4. Remboursement des sommes avancées par la Ville au titre de la garantie

Alinéa 1. Les versements qui seront effectués par la Ville au titre de la présente garantie d'emprunt auront le caractère d'avances remboursables.

Alinéa 2. Ces avances ne porteront pas d'intérêt.

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20251110-2025-10-16-DE
Date de télétransmission : 10/11/2025
Date de réception préfecture : 10/11/2025

Alinéa 3. En cas de mise en jeu de la garantie communale, un compte d'avances communales sera ouvert dans les écritures comptables de l'Organisme. Il comportera, au crédit, le montant des versements effectués par la Ville, conformément à l'article 3 de la présente convention, et, au débit, le montant des remboursements effectués par l'Organisme à la Ville. Le solde constituera la dette restant due par l'Organisme à la Ville.

Article 5. Conditions du remboursement des sommes avancées par la Ville

Alinéa 1. En aucun cas le remboursement à la Ville des avances consenties conformément aux dispositions de l'article 4 de la présente convention ne pourra porter préjudice à l'acquittement des échéances restant dues à l'établissement de crédit à l'origine du prêt faisant l'objet de la présente garantie.

Alinéa 2. Sous réserve des dispositions prévues au 1^{er} alinéa de l'article 5 de la présente convention, la possibilité pour l'Organisme de rembourser à la Ville les sommes avancées par celle-ci, devra être appréciée du seul point de vue de la trésorerie de l'Organisme, sans que l'Organisme soit fondé à se prévaloir de la constitution de provisions ou de réserves dont il n'aurait pas emploi immédiat.

Article 6. Avenant

Si, dans un délai d'un an à compter de la première avance consentie au titre de la présente garantie d'emprunt ou à l'expiration de la présente convention, le compte d'avances communales n'est pas soldé, un avenant devra être conclu entre la Ville et l'Organisme.

Cet avenant déterminera l'échéancier et les conditions de remboursement dudit solde par l'Organisme à la Ville.

Article 7. Réserve de logements - Durée

En contrepartie de la garantie apportée par la Ville, 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 la Ville des droits de réservation en flux représentant au plus 20% du volume de logements de l'opération garantie par l'emprunt soit 10 logements locatifs intermédiaires.

Les logements réservés par l'Organisme à la Ville figurent dans le document annexe.

Les droits de réservation consentis en contrepartie de la garantie d'emprunt bénéficieront à la Ville pour une durée de 50 ans (article L 441-1 du CCH) à compter de la date de signature de la présente par les deux parties.

Conformément à l'article R 441-6 du CCH, lorsque les emprunts garantis par la Ville seront intégralement remboursés par le bailleur, celui-ci en informera la Ville.

Les droits à réservation de la Ville 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.

Article 8. Loyer des logements

Le montant des loyers fixés dans les baux est conforme à la réglementation en vigueur corrélative aux financements de l'opération.

Le loyer est révisable selon les dispositions contenues dans les conventions signées entre la Société et l'Etat ou selon les indexations en vigueur.

La régularisation des charges est annuelle et conforme au Code de la Construction et de l'Habitation.

Aucun frais de dossier ou autre ne sera réclamé au locataire à l'entrée dans les lieux en sus du dépôt de garantie.

Article 9. Attribution des logements

Les logements loués par l'Organisme doivent faire l'objet de baux conclus et reconduits selon les règles de droit commun.

Il est précisé que l'attribution d'un logement à un candidat ne confère pas à celui-ci le droit de priorité de rachat de l'immeuble de

service ou de fonction, et la Ville ne pourra en aucun cas intervenir ni dans la conclusion de l'engagement de location ni dans la résiliation de ce dernier.

L'Organisme exercera tous les droits de propriété que la loi et l'engagement de location lui confèrent. Elle pourra donner congé au locataire si ce dernier refuse, après sommation et saisine légale des instances compétentes, de respecter notamment ses obligations locatives et le poursuivre en justice en paiement ou expulsion.

Article 10. Modalités d'application

La Société avisera par lettre simple, télécopie et/ou courriel à l'adresse électronique suivante courriermaire@livry-gargan.fr, sous 48h ouvrés, la Ville des vacances ultérieures intervenant sur les logements concernés par cette convention.

Cet avis fera apparaître :

- les conditions de relocation préciseront le n° de logement, l'étage et le bâtiment, la surface habitable du logement et la surface annexe, le montant prévisionnel du loyer, la provision pour charges et le loyer des annexes.
- les modalités de visites
- la date à laquelle le logement sera libre de tout occupant et la date à laquelle le délai de préavis du locataire sortant expire.

Dès transmission de cet avis, la commune disposera alors d'un délai d'un mois avec franchise de loyer, pour désigner au moins 3 candidatures et transmettre un dossier complet.

La liste des candidats proposés par la Ville sera adressée à la Société avec un ordre de priorité.

Le choix du locataire sur la base des candidats présentés par la Ville sera exercé par la commission d'attribution dans le strict respect et la réglementation en vigueur, et notamment le respect des plafonds de ressources, qui aura faculté d'accepter ou de refuser les candidatures proposées.

Dans l'hypothèse où la Ville n'aurait pas proposé de candidat à l'attribution, à l'expiration du délai de 1 mois à compter de la réception de l'avis de vacance, la Société reprendra le droit d'attribuer elle-même le logement, après en avoir informé la Ville. Cependant, la Ville récupérera automatiquement son droit de désignation en cas de vacance ultérieure du logement.

Les preneurs doivent signer l'engagement de location dans les quinze jours qui suivent l'invitation faite par la Société. Si, à l'expiration de ce délai l'engagement n'a pas été souscrit, la Société en informe la Ville qui désignera 3 autres candidatures dans un délai de 15 jours. Passé ce délai, le logement concerné sera automatiquement remis à la disposition de la Société jusqu'à la prochaine vacance.

Aucune modification ne pourra être opérée dans les affectations notifiées sans l'autorisation de la Ville.

Article 11. Entretien de l'immeuble

La Société s'engage à maintenir l'immeuble assuré contre l'incendie pour une valeur suffisante auprès d'une Société d'assurance notoirement solvable.

En cas de destruction totale ou partielle des logements faisant l'objet de la présente convention, la Société s'oblige, dans la limite de l'indemnité perçue en vertu de la police d'incendie ci-dessus visée, à reconstruire les locaux ou à les remettre en état d'habitabilité, à moins que les parties se mettent d'accord sur la rédaction d'un avenant à la présente convention.

Les effets de la présente convention seront suspendus de plein droit pendant toute la durée d'indisponibilité des locaux.

La Société s'engage à assurer l'entretien de l'immeuble conformément aux dispositions en vigueur précisant les obligations respectives du bailleur et du locataire.

Article 12. Cession de la présente convention

En cas d'aliénation des logements pour quelque cause que ce soit, l'Organisme s'oblige à en informer la Ville et à engager le nouvel acquéreur au transfert, immédiat et de plein droit, des droits et obligations réciproques des signataires de la présente convention.

Le nouvel acquéreur est alors engagé envers l'Organisme à mentionner expressément dans l'acte de vente tout droit de réservation locative sur les logements cédés. Toute cession des logements substituera ainsi de plein droit le nouvel acquéreur dans les droits et obligations de l'Organisme.

L'Organisme s'oblige et oblige ses ayants droits à la stricte observation de la présente convention qui sera reproduite dans tous les actes portant transfert, démembrement ou déclaration de propriété.

Toutefois, dans le cas où la propriété de ces logements serait attribuée ou transférée à une seule et même personne après accord de l'Etat, un avenant à la présente convention devrait être passé avec cette personne lui transférant toutes les obligations résultant de la présente convention.

Article 13. Modifications

Toute modification de la présente convention fera l'objet d'un avenant, après accord entre les parties.

Article 14. Règlement des litiges

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement des mesures de publicité (publication, affichage ou notification), auprès du Tribunal Administratif de Montreuil ou par voie dématérialisée, sur le site www.telerecours.fr.

Article 15. Transparence des informations

L'Organisme, sur simple demande de la Ville, devra fournir à l'appui de ses documents comptables, toutes justifications utiles dans un délai de deux semaines à compter de la réception de la demande.

Article 16. Frais annexes

Tous les frais auxquels pourraient donner lieu la présente convention seront à la charge de l'Organisme

La SA D'HLM « TOIT ET JOIE »

La Directrice Générale

Mme Sylvie VANDENBERGHE

Ville de Livry-Gargan

Pour M. Le Maire empêché,

La 1^{ère} adjointe

Madame Kaissa BOUDJEMA

