



| | |
|----------------------------|----|
| Nombre de conseillers..... | 43 |
| En exercice..... | 43 |
| Présents à la séance..... | 30 |
| Pouvoirs..... | 09 |
| Excusé..... | 04 |

**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 20 JUIN 2024**

N°2024-06-55 : CONVENTION DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS À CONCLURE AVEC LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE 3F POUR UNE OPÉRATION D'ACQUISITION-AMÉLIORATION DE 59 LOGEMENTS AU 1, 3 ET 5 AVENUE SULLY À LIVRY-GARGAN

Le 20 juin 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 07 juin 2024.

Présents :

| | | |
|--------------------------|-----------------------|---------------------------|
| MARTIN Pierre-Yves | CARCREFF Corinne | BERTHE Éloïse |
| BOUDJEMAÏ Kaïssa | ATTARD Gérard | BEREZIN Serge |
| MANTEL Serge | MAKHLOUF Dounia | COLLET Marie-Madeleine |
| MONIER Annick | LAFARGUE Jean-Claude | AOUATI Kheireddine |
| MILOTI Donni | GUIMARAES Odette | BITATSI-TRACHET Françoise |
| CARRATALA Henri | LEROUX Pierre-Olivier | BONINI Bruno |
| MICONNET Olivier | MARKARIAN Olivier | JOLY Nathalie |
| HERRMANN Marie-Catherine | CHASSAIN Clément | TRILLAUD Laurent |
| MOULINAT-KERGOAT Hélène | BERNARD Anne | PERRAULT Gérard |
| ARNAUD Philippe | BARATTA Jean-Pierre | ROSSINI Christel |

Pouvoirs :

| | |
|--------------------|---------------------------|
| BORDES Roselyne | à CARCREFF Corinne |
| LE COZ Lucie | à BOUDJEMAÏ Kaïssa |
| DI IORIO Rina | à COLLET Marie-Madeleine |
| FOURNIER Marine | à CHASSAIN Clément |
| KOUCEM Yacine | à LEROUX Pierre-Olivier |
| DJABALI Sara | à MILOTI Donni |
| ADLANI Myriam | à MOULINAT-KERGOAT Hélène |
| CRALIS Christophe | à ARNAUD Philippe |
| MAUROBET Catherine | à MANTEL Serge |

Excusés :

AÏDOUDI Salem
LE BLEGUET Marie-Thérèse
HODÉ Laurence
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'un Secrétaire de séance. M. ATTARD a été désigné pour remplir ces fonctions.

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20240620-2024-06-55-DE
Date de télétransmission : 29/06/2024
Date de réception préfecture : 29/06/2024

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 M. BÉRÉZIN, 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 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 12 juin 2024 ;

Considérant que la société Immobilière 3F réalise une opération d'acquisition-amélioration de 59 logements, pour laquelle elle sollicite la garantie communale ;

Considérant qu'en contrepartie de la garantie que la Commune apporte, elle est réservataire de 12 logements dans le cadre de cette opération ;

Considérant qu'il y a lieu d'établir la convention avec la société Immobilière 3F afin de définir les modalités de réservations de ses logements ;

Après en avoir délibéré ;

À l'unanimité,

Article 1 : Les termes de la convention de réservation à conclure avec la société Immobilière 3F dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration de 59 logements au 1, 3 et 5 avenue Sully 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 réservation de logements.

Ainsi fait et délibéré en séance le 20 juin 2024.



74
Pierre-Yves MARTIN
Maire de Livry-Gargan
Conseiller départemental

Date de publication : 01/07/2024

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20240620-2024-06-55-DE
Date de télétransmission : 29/06/2024
Date de réception préfecture : 29/06/2024

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 RÉSERVATION
DE LOGEMENTS**

Acquisition – amélioration de 59 logements
5 PLAI - 7 PLUS - 4 PLS - 44 PLI

1,3,5 avenue Sully / 6 Boulevard Gutenberg –
LIVRY-GARGAN

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La **Ville de LIVRY-GARGAN** – domiciliée 3, place François Mitterrand BP 56 – 93190 LIVRY-GARGAN, représentée par son Maire, Monsieur Pierre-Yves MARTIN.

Ci-après dénommée « La Ville »,

D'UNE PART

ET :

IMMOBILIÈRE 3F, Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré, au capital de 483 363 921,60 € dont le siège social est sis 159 rue Nationale – 75638 PARIS Cedex 13, immatriculée au registre du commerce sous le n° SIREN 552 141 533, représentée par Madame Laure FROUMENTIN, Directrice DCIF Agence Centre-Nord, agissant en exécution d'une délégation de pouvoirs en date du 16 janvier 2023 de Madame Maud COLLIGNON, Directrice de la construction Ile-de-France.

ci-après dénommé << la S.A. HLM IMMOBILIÈRE 3F >>

D'AUTRE PART

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20240620-2024-06-55-DE
Date de télétransmission : 29/06/2024
Date de réception préfecture : 29/06/2024

IL A ETÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Ayant obtenu de la Collectivité territoriale de Livry-Gargan par délibération de son Conseil Municipal en date du 20 juin 2024 la garantie du service en intérêt et amortissement d'un emprunt global au taux en vigueur d'un montant global de 11 264 000 euros qui se décompose en huit lignes prêts :

- PLAI : 430 000 € sur une durée de 40 ans,
- PLAI Foncier : 359 000 € sur une durée de 60 ans,
- PLUS : 737 000 € sur une durée de 40 ans,
- PLUS Foncier : 507 000 € sur une durée de 60 ans,
- PLS : 357 000 € sur une durée de 40 ans
- PLS Complémentaire : 226 000 € pour une durée de 40 ans,
- PLI : 5 358 000 € sur une durée de 30 ans
- PLI Foncier : 3 290 000 € sur une durée de 50 ans

destinés à l'acquisition-amélioration de 59 logements situés au 1, 3 et 5 Avenue Sully / 6 Boulevard Gutenberg à Livry-Gargan qui seront financés en PLUS PLAI PLS PLI par la Banque des Territoires Caisse des Dépôts et des 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 société anonyme d'habitation à loyer modéré.

En contrepartie de ladite garantie, la SA HLM IMMOBILIÈRE 3F, par la présente, concède à la Collectivité territoriale susvisée 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 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, de gardiennage, les impôts, les taxes, les charges d'intérêts et d'amortissement afférentes aux emprunts contractés pour l'acquisition-amélioration 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.

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 : **12 logements locatifs sociaux en droit unique de désignation**.

La liste des logements réservés en annexe.

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 en flux, laquelle formera un tout indivisible avec les présentes.

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 le 1^{er} décembre 2088.

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 2 exemplaires originaux

Fait à Livry-Gargan,

Le 20 JUIN 2024

Pour la Commune de Livry-Gargan,
Le Maire,



Pierre-Yves MARTIN

Fait à Paris,

Le

Pour la SA D'HLM – Immobilière 3F
La Directrice DCIF Agence Centre-Nord

Laure FROUMENTIN

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20240620-2024-06-55-DE
Date de télétransmission : 29/06/2024
Date de réception préfecture : 29/06/2024

Annexe à la convention de Garantie d'Emprunt contrat CDC 153271

3435L 3436L - LIVRY GARGAN 1, 3 et 5 Avenue de Sully

Acquisition Amélioration de 59 logements (5 PLA I - 4 PLS - 7 PLUS - 44 PLI)

| n°logt existant | II logement plans MOE | n°logt I3F | Escalier | Etage | Type | Surface habitable | Surfaces caves | Surfaces réelles annexes | surfaces annexes retenues | Surface utile | Garage | Parking | Financem | Réservataire |
|-----------------|--------------------------------|------------|----------|-------|------|-------------------|---------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------|--------|---------|----------|--------------|
| A321 | 122 | 1121 | A | R+2 | T3 | 62 | 4,00 m ² | 4,00 m ² | 4,00 m ² | 64,00 m ² | 1 | 0 | PLI | VILLE / EPCI |
| A222 | 123 | 1122 | A | R+2 | T2 | 43 | 4,00 m ² | 4,00 m ² | 4,00 m ² | 45,00 m ² | 0 | 1 | PLI | VILLE / EPCI |
| A322 | 124 | 1123 | A | R+2 | T3 | 62 | 4,00 m ² | 4,00 m ² | 4,00 m ² | 64,00 m ² | 1 | 0 | PLAI | VILLE / EPCI |
| A231 | 131 | 1131 | A | R+3 | T2 | 43 | 4,00 m ² | 4,00 m ² | 4,00 m ² | 45,00 m ² | 0 | 1 | PLI | VILLE / EPCI |
| A331 | 132 | 1132 | A | R+3 | T3 | 62 | 4,00 m ² | 4,00 m ² | 4,00 m ² | 64,00 m ² | 0 | 1 | PLI | VILLE / EPCI |
| A232 | 133 | 1133 | A | R+3 | T2 | 43 | 4,00 m ² | 4,00 m ² | 4,00 m ² | 45,00 m ² | 1 | 0 | PLI | VILLE / EPCI |
| A261 | 161 | 1161 | A | R+6 | T2 | 43 | 4,00 m ² | 4,00 m ² | 4,00 m ² | 45,00 m ² | 0 | 0 | PLUS | VILLE / EPCI |
| B302 | 204 | 1204 | B | RDC | T3 | 62 | 4,00 m ² | 4,00 m ² | 4,00 m ² | 64,00 m ² | 0 | 1 | PLI | VILLE / EPCI |
| B211 | 211 | 1211 | B | R+1 | T2 | 43 | 4,00 m ² | 4,00 m ² | 4,00 m ² | 45,00 m ² | 0 | 0 | PLI | VILLE / EPCI |
| B212 | 213 | 1213 | B | R+1 | T2 | 43 | 4,00 m ² | 4,00 m ² | 4,00 m ² | 45,00 m ² | 0 | 0 | PLI | VILLE / EPCI |
| B332 | 234 | 1234 | B | R+3 | T3 | 62 | 4,00 m ² | 4,00 m ² | 4,00 m ² | 64,00 m ² | 0 | 1 | PLI | VILLE / EPCI |
| B352 | 254 | 1254 | B | R+5 | T3 | 62 | 4,00 m ² | 4,00 m ² | 4,00 m ² | 64,00 m ² | 0 | 1 | PLUS | VILLE / EPCI |

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20240620-2024-06-55-DE
Date de télétransmission : 29/06/2024
Date de réception préfecture : 29/06/2024