

**Délibération du Conseil Municipal
Ville de Villiers-le-bel**

Séance ordinaire du vendredi 9 décembre 2022

N°9/Habitat - Logement

Autorisation de signature - Convention de réservation de logements en contrepartie d'une garantie d'emprunt au profit du bailleur CDC Habitat Social - Résidence "Ormes Richard"

Le vendredi 9 décembre 2022, à 19h30, le Conseil Municipal régulièrement convoqué en séance le 1 décembre 2022, s'est réuni sous la présidence de M. Jean-Louis MARSAC.

Secrétaire : Mme Teresa EVERARD

Présents : M. Jean-Louis MARSAC, Mme Djida DJALLALI-TECHTACH, M. Allaoui HALIDI, Mme Rosa MACEIRA, M. Maurice MAQUIN, Mme Mariam CISSE-DOUCOURE, Mme Véronique CHAINIAU, M. Christian BALOSSA, Mme Teresa EVERARD, M. Jamil RAJA, Mme Laetitia KILINC, M. Léon EDART, Mme Géraldine MEDDA, M. Gourta KECHIT, Mme Myriam KASSA, M. Faouzi BRIKH, M. Maurice BONNARD, M. William STEPHAN, Mme Efatt TOOR, Mme Marine MACEIRA, M. Sori DEMBELE, M. Jean-Pierre IBORRA, M. Mohamed ANAJJAR, Mme Nicole MAHIEU-JOANNES

Représentés : M. Daniel AUGUSTE par M. Léon EDART, Mme Hakima BIDEHADJELA par Mme Véronique CHAINIAU, Mme Sabrina MORENO par Mme Myriam KASSA, M. Pierre LALISSE par M. Jean-Louis MARSAC, Mme Carmen BOGHOSSIAN par Mme Djida DJALLALI-TECHTACH, M. Cédric PLANCHETTE par Mme Géraldine MEDDA, M. Cémil YARAMIS par M. Maurice BONNARD, M. Hervé ZILBER par M. Jean-Pierre IBORRA, Mme Virginie SALIBA par M. Mohamed ANAJJAR, M. Bankaly KABA par M. Sori DEMBELE

Absente excusée : Mme Cécilia TOUNGSI-SIMO

Absent :

M. le Maire rappelle que le bailleur CDC Habitat social a engagé depuis plusieurs mois, une large campagne de travaux visant à réhabiliter une partie de son parc d'habitations sur le territoire de la Commune de Villiers-le-Bel, et notamment pour la résidence « Ormes Richard » (sise 11-13 boulevard Carnot, et 1 allée des Erables) et qui compte 59 logements locatifs sociaux.

Dans le cadre du financement de cette opération, un prêt d'un montant de 914 500 euros a été souscrit par la Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré CDC HABITAT SOCIAL auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, le 21 mars 2022. Les modalités financières dudit prêt sont détaillées dans la convention annexée à la présente délibération.

Ainsi, M. le Maire expose au Conseil Municipal la demande formulée par CDC Habitat social de garantir à hauteur de 100% le remboursement de cet emprunt. En exécution de cette garantie, la ville s'engage, pendant toute la durée du Prêt, au cas où l'Emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne

s'acquitterait pas de toutes sommes contractuellement dues ou devenues exigibles, à en effectuer le paiement en ses lieu et place et sur simple demande du Prêteur, sans pouvoir exiger que celui-ci discute au préalable les biens de l'Emprunteur défaillant. L'engagement de la ville porte sur la totalité du Prêt contracté par l'Emprunteur.

En contrepartie de l'octroi de la garantie d'emprunt, la SA HLM CDC HABITAT SOCIAL s'engage à réserver pour une durée de 25 ans supplémentaires, les droits de réservation portant sur 20% du parc de cette résidence, soit 12 logements. La typologie des logements qui sont réservés au bénéfice de la commune, est la suivante :

- Type 2 : 2 logements,
- Type 3 : 5 logements,
- Type 4 : 5logements.

M. le Maire propose au Conseil Municipal de l'autoriser à signer la convention de réservation qui ne deviendra effective qu'après signature des parties.

M. le Maire entendu.

Le Conseil Municipal en ayant délibéré.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le contrat de prêt n°133181 d'un montant de 914 500 euros souscrit par la Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré CDC HABITAT SOCIAL auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations,

VU la convention relative à la réservation de logements en contrepartie d'une garantie d'emprunt – Réhabilitation de 59 logements collectifs situés Résidence Ormes Richard,

VU l'avis de la Commission Finances du 28 novembre 2022,

AUTORISE M. le Maire à signer la convention relative à la réservation de logements en contrepartie d'une garantie d'emprunt avec la SA HLM CDC Habitat social.

Délibéré les jour, mois et an que dessus (vote pour : 27 – Contre : 0 – Abstention : 7 – Ne prend pas part au vote : 0)

La Secrétaire de séance,
Mme Teresa EVERARD



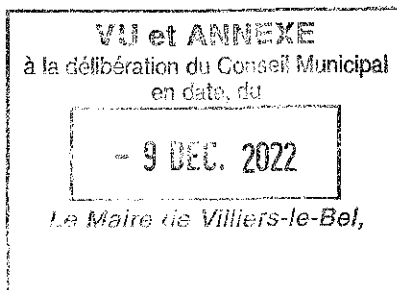
Le Maire,
M. Jean-Louis MARSAC



19 DEC. 2022

Publication le :

Transmission en Sous-préfecture le : **19 DEC. 2022**



M. Le Maire
Jean-Louis MARSAC



**CONVENTION DE RESERVATION DE LOGEMENTS DE LA
COMMUNE EN CONTREPARTIE D'UNE GARANTIE D'EMPRUNT**

**Réhabilitation de 59 logements collectifs
situés Résidence Ormes Richard
11,13 Boulevard Carnot et 1 Allée des Erables**

VILLIERS LE BEL (95400)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La Société CDC HABITAT SOCIAL, Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré ayant son siège social 33, avenue Pierre Mendès France 75013 Paris, immatriculée au registre du commerce sous le n° SIREN 552 046 484, représentée par Monsieur Eric DUBERTRAND, Directeur Interrégional Ile-de-France,

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

ET,

La Commune de **VILLIERS LE BEL** (95400), domiciliée au 32 rue de la République à VILLIERS LE BEL, représentée par Monsieur le Maire, Jean-Louis MARSAC en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du 9 décembre 2022.

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

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1

La Ville, par délibération du Conseil Municipal en date du 9 décembre 2022 a décidé d'accorder la garantie d'emprunt à CDC HABITAT SOCIAL à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un prêt.

Le contrat de prêt n°133181 d'un montant total de 914 500,00 euros souscrit par la Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré CDC HABITAT SOCIAL auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation le 11/03/2022 vise à financer des travaux de réhabilitation de 59 logements situés 11,13 Boulevard Carnot et 1 Allée des Erables à VILLIERS-LE-BEL (95400).

En contrepartie de l'octroi de la garantie d'emprunts, la SA HLM CDC HABITAT SOCIAL s'engage à réserver pour une durée de 25 ans supplémentaires, les droits de réservation sur les 12 logements de la

résidence située à VILLIERS-LE-BEL 11,13 Boulevard Carnot et 2 Allée des Erables dont la liste figure dans l'article 3 de la présente convention.

ARTICLE 2

Pour financer son opération, le BAILLEUR a recours à un emprunt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et fait appel à des fonds propres.

LE BAILLEUR a sollicité la participation de la Ville pour l'octroi de la garantie de ses emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant total 914 500,00 € décomposé comme suit :

Prêt PAM	354 000 €
Prêt PAM	560 500 €

Selon les modalités financières suivantes :

Caractéristiques	Prêt PAM	Prêt PAM
Montant du prêt €	354 000 €	560 500 €
Durée (en année)	25 ans	25 ans
Durée de la période	Annuelle	Annuelle
Taux de période	1,57 %	1,53 %
TEG *	1,57 %	1,53 %

La VILLE par délibération du Conseil Municipal en date du 9 décembre 2022 a garanti à 100 % les prêts (définis ci-dessus) contractés par le BAILLEUR.

ARTICLE 3

En contrepartie de la garantie de ses emprunts, LE BAILLEUR confère à la VILLE un droit de réservation portant sur **12 logements**, dont la liste figure ci-dessous :

N° Ensemble Immobilier	Libellé ensemble immobilier	N° UG	Financement	Typologie	Adresse	Code postal	Localité
352C	RES. L'ORME RICHARD	177716	PLA	Type 4	1 ALLEE DES ERABLES	95400	VILLIERS LE BEL
352C	RES. L'ORME RICHARD	177719	PLA	Type 4	1 ALLEE DES ERABLES	95400	VILLIERS LE BEL
352C	RES. L'ORME RICHARD	177721	PLA	Type 3	1 ALLEE DES ERABLES	95400	VILLIERS LE BEL

352C	RES. L'ORME RICHARD	177728	PLA	Type 3	1 ALLEE DES ERABLES	95400	VILLIERS LE BEL
352C	RES. L'ORME RICHARD	177740	PLA	Type 4	13 BOULEVARD CARNOT	95400	VILLIERS LE BEL
352C	RES. L'ORME RICHARD	177741	PLA	Type 3	13 BOULEVARD CARNOT	95400	VILLIERS LE BEL
352C	RES. L'ORME RICHARD	177746	PLA	Type 4	13 BOULEVARD CARNOT	95400	VILLIERS LE BEL
352C	RES. L'ORME RICHARD	177755	PLA	Type 2	13 BOULEVARD CARNOT	95400	VILLIERS LE BEL
352C	RES. L'ORME RICHARD	177760	PLA	Type 2	13 BOULEVARD CARNOT	95400	VILLIERS LE BEL
352C	RES. L'ORME RICHARD	177762	PLA	Type 3	13 BOULEVARD CARNOT	95400	VILLIERS LE BEL
352C	RES. L'ORME RICHARD	177763	PLA	Type 3	11 BOULEVARD CARNOT	95400	VILLIERS LE BEL
352C	RES. L'ORME RICHARD	177771	PLA	Type 4	11 BOULEVARD CARNOT	95400	VILLIERS LE BEL

ARTICLE 4

Ces logements seront mis à disposition de la VILLE au fur et à mesure de leur libération. Les logements doivent être proposés en bon état de réparations locatives.

Pendant toute la durée de la convention, dès qu'une vacance se produira, LE BAILLEUR avisera la VILLE par lettre recommandée avec accusé réception, fax ou mail de la date d'effet du congé, dans un délai de huit jours à compter de la réception de la demande de congé du bail faite elle-même dans les formes et délais prévus au bail, en précisant la localisation, la typologie ainsi que le montant du loyer et des charges mensuelles du logement.

Tout retard imputable au BAILLEUR dans la libération du logement (ex : en cas de travaux de remise en état des lieux) devra être signalé par écrit aux services de la VILLE.

ARTICLE 5

La VILLE devra proposer au minimum trois candidats pour l'attribution d'un logement.

La liste des candidats proposés par la VILLE sera adressée au BAILLEUR avec un ordre de priorité. 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, LE BAILLEUR reprendra le droit d'attribuer lui-même le logement sans formalité à l'égard de la VILLE. Cependant, la VILLE récupérera automatiquement son droit de désignation en cas de vacance ultérieure du logement.

La VILLE sera conviée à la commission d'attribution du BAILLEUR.

Le BAILLEUR s'engage à informer les services de la VILLE de la suite réservée aux candidatures présentées lors de la tenue de la commission d'attribution.

Pendant le délai d'attribution, aucune augmentation de loyer et des charges afférentes au logement ne pourra être réclamée, à l'exception de celle induite réglementairement par les revalorisations annuelles des loyers et des charges.

ARTICLE 6

Les contrats de location seront conclus entre les bénéficiaires désignés par la VILLE et LE BAILLEUR.

Les prix maximum des loyers sont ceux autorisés par la réglementation sur les logements financés avec l'aide de l'Etat et seront fixés conformément à la convention de conventionnement, conclue en application de l'article L351-2 (3°) du code de la construction et habitation entre l'Etat et le bailleur pour le présent programme.

ARTICLE 7

La présente convention est conclue pour une durée de 25 ans à compter de la mise à disposition des logements. Le droit de réservation portant sur les logements visés à l'article 3, s'exercera pour une durée de 25 ans à compter de leur mise à disposition à la VILLE.

Conformément à l'article R 441-6 du CCH, lorsque l'emprunt garanti par la VILLE est intégralement remboursé par le bailleur, celui-ci en informe 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

En cas de vente aux locataires de logements réservés ou en cas de vente de l'immeuble à un autre bailleur, le Bailleur informera la Commune de son intention de vendre et adressera sa demande d'avis conformément à l'article L443-12 du CCH.

L'avis favorable de la Commune sera conditionné notamment par l'obtention, par le Bailleur, d'une liste de logements de compensation en nombre équivalent à celui des logements vendus et aux caractéristiques semblables en termes de typologies, de modes de financement et ils devront être situés sur différents quartiers de la Commune dans la mesure du possible.

Un avenant à la présente convention sera nécessaire.

En cas de fusion, d'absorption, de dissolution du Bailleur ou en cas de cession de l'immeuble avant l'expiration du délai de validité de la présente convention, cette dernière conservera son plein effet vis à vis de l'organisme, ou de toute autre personne venant aux droits du Bailleur. Ce transfert ne pourra intervenir qu'après acceptation par la Commune et donnera lieu à un avenant à la présente convention.

En cas de destruction totale ou partielle des logements réservés suite à sinistres, le Bailleur s'oblige à ce que les locaux soient reconstruits ou remis en état d'habitabilité dans les meilleurs délais. Dès l'achèvement des travaux, les droits de réservation portant sur les locaux détruits seront reportés de plein droit sur les locaux reconstruits.

ARTICLE 9

Toute modification de la présente convention devra faire l'objet d'un commun accord formalisé par la conclusion d'un avenant écrit et signé par les deux parties. Préalablement, à son application, une délibération en conseil municipal devra intervenir.

ARTICLE 10

En dehors du cas d'expiration normale du délai, la convention pourra prendre fin en cas d'infraction grave aux clauses de la présente convention, rendant impossible la poursuite des relations contractuelles, chacune des parties pourra résilier la présente convention après mise en demeure effectuée par lettre recommandée avec avis de réception et restée sans effet pendant un mois, sans qu'il y ait besoin d'avoir recours au juge, ni de remplir aucune formalité.

ARTICLE 11

En cas de litige né de l'interprétation, de l'inexécution ou de la rupture de la présente convention, il est convenu qu'avant d'introduire un recours contentieux, les parties s'obligeront à rechercher sérieusement une solution amiable, dans un délai de six mois, et qui ne pourra pas avoir pour effet de priver l'une ou l'autre des parties de l'exercice des voies de recours juridictionnels. En cas d'échec, les parties conviennent de s'en remettre à l'appréciation du Tribunal administratif de CERGY-PONTOISE.

Fait à VILLIERS-LE-BEL, le
En deux exemplaires

Pour CDC HABITAT SOCIAL
Le Directeur Interrégional Ile-de-France

Eric DUBERTRAND

Pour la Ville
Le Maire

Jean-Louis MARSAC