

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION  
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:  
Hôtel de Ville  
BP 2205  
06606 ANTIBES CEDEX

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU BUREAU  
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
SOPHIA ANTIPOLIS**

**Séance du 04 novembre 2019**

Effectif légal	Présents	Procurations + Absents
<b>25</b>	<b>21</b>	<b>4</b>

N° de la séance : 23

Objet de la délibération : Direction Habitat  
Logement - Antibes Juan les Pins -  
Acquisition en VEFA de 26 logements  
sociaux (14 PLUS - 9 PLAI et 3 PLS) - Villa  
Madi - 1244 Chemin des Combes - Octroi  
d'une subvention à la SA d'HLM CDC  
Habitat Social

<input checked="" type="checkbox"/> Original <input type="checkbox"/> Expédition certifiée conforme à l'original Pour le Président, Le Directeur Général des Services  Stéphane PINTRE
--

N° Enregistrement : BC.2019.203

Date de la convocation : <b>Le 29/10/2019</b>
<b>Certifié exécutoire compte tenu</b>
de l'affichage en date du <b>18 NOV. 2019</b>
de la réception s/Préfecture en date du <b>19 NOV. 2019</b>
Pour le Président, La Responsable de Service  Corinne SAINTE

L'an deux mil dix-neuf et le 04 novembre à 15h30, le Bureau Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, régulièrement convoqué conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, Les Genêts, 449 Route des Crêtes à Valbonne, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Maire d'Antibes Juan Les Pins.

**PRESENTS :**

Jean LEONETTI, Michelle SALUCKI, Lionnel LUCA, Christophe ETORE, Michel ROSSI, Damien BAGARIA, Gérald LOMBARDO, Jean Pierre MAURIN, Joseph LE CHAPELAIN, Richard RIBERO, Thierry OCCELLI, Jean-Pierre MASCARELLI, Marguerite BLAZY, Roger CRESP, Dominique TRABAUD, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Jean-Paul ARNAUD, Richard THIERY, René TRASTOUR, Joseph VALETTE

**ABSENTS :**

Guilaine DEBRAS, Jean-Bernard MION, Eric MELE, Claude BERENGER

**Madame BLAZY,**

Le présent rapport s'inscrit dans le cadre de la politique du logement et plus particulièrement de la politique communautaire en matière d'aide à la production de logements conventionnés.

Conformément à la délibération du Conseil Communautaire n°69/03 du 19 mai 2003, modifiée par délibération n° 12/04 du 16 février 2004, toute opération de logement à usage locatif au sens de l'article 55 de la loi SRU est d'intérêt communautaire.

Le projet qui vous est soumis aujourd'hui concerne l'attribution d'une subvention à la SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL qui envisage l'acquisition en VEFA de 26 logements sociaux (14 PLUS - 9 PLAI et 3 PLS), Villa Madi, 1244 Chemin des Combes à Antibes Juan les Pins.

Considérant que cette opération a été agréée en 2018, par la CASA, délégataire des aides à la pierre ;

Considérant que cette opération s'appuie sur les règles de financement de la CASA, actées par délibération du Conseil Communautaire n° CC.2018.143 du 28 juin 2018 ;

Considérant que cette opération d'un coût prévisionnel de 5 145 596 € nécessite pour SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL l'octroi d'aides financières dont une subvention de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis de 170 200 € selon le plan de financement suivant :

Plan de financement	PLUS	PLAI	PLS	Total Financement
Subvention Etat		88 200,00 €		88 200,00 €
<b>Subvention CASA</b>	103 600,00 €	66 600,00 €		<b>170 200,00 €</b>
Prêt Foncier	1 016 591,00 €	502 161,00 €	191 853,00 €	1 710 605,00 €
Prêt Travaux	807 215,00 €	710 078,00 €	133 089,00 €	1 650 382,00 €
prêt 1%	160 000,00 €	80 000,00 €		240 000,00 €
Fonds propres	957 346,10 €	63 000,00 €	265 862,90 €	1 286 209,00 €
<b>Total</b>	<b>3 044 752,10 €</b>	<b>1 510 039,00 €</b>	<b>590 804,90 €</b>	<b>5 145 596,00 €</b>

Considérant que par délibération n° CC.2014.005 du 14 avril 2014 et conformément aux dispositions de l'article L 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Communautaire a donné délégation au Bureau pour prendre toutes décisions en matière de subvention à recevoir ou à accorder ;

Il est proposé au Bureau Communautaire :

- d'approuver l'acquisition en VEFA par la SA D'HLM CDC HABITAT SOCIAL de 26 logements sociaux (14 PLUS – 9 PLAI et 3 PLS) , Villa Madi , 1244 Chemin des Combes à Antibes Juan les Pins.
- d'approuver le principe du versement d'une participation financière de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis pour un montant maximum de 170 200 € à la SA D'HLM CDC HABITAT SOCIAL pour l'acquisition en VEFA de ce programme ;
- de prendre acte de l'aide versée dans le cadre de la délégation de l'aide à la pierre pour le compte de l'Etat de 88 200 € ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention entre la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et la D'HLM CDC HABITAT SOCIAL fixant les modalités de versement de la subvention, et dont le projet est joint en annexe ;
- d'imputer la subvention de la CASA de 170 200 € sur le compte 20422 du budget Habitat Logement selon l'échéancier indiqué de la convention ;
- d'imputer la participation de l'Etat administrée dans le cadre du dispositif de l'aide à la pierre de la manière suivante :
  - en dépense sur le compte 45 816, millésime 2018 ;
  - en recette au titre du remboursement sur le compte 45 826, millésime 2018.



**LE BUREAU COMMUNAUTAIRE, OUI L'EXPOSE DE LA VICE-PRESIDENTE ET APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE, DECIDE :**

- d'approuver l'acquisition en VEFA par la SA D'HLM CDC HABITAT SOCIAL de 26 logements sociaux (14 PLUS – 9 PLAI et 3 PLS) , Villa Madi , 1244 Chemin des Combes à Antibes Juan les Pins.
- d'approuver le principe du versement d'une participation financière de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis pour un montant maximum de 170 200 € à la SA D'HLM CDC HABITAT SOCIAL pour l'acquisition en VEFA de ce programme ;
- de prendre acte de l'aide versée dans le cadre de la délégation de l'aide à la pierre pour le compte de l'Etat de 88 200 € ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention entre la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et la D'HLM CDC HABITAT SOCIAL fixant les modalités de versement de la subvention, et dont le projet est joint en annexe ;
- d'imputer la subvention de la CASA de 170 200 € sur le compte 20422 du budget Habitat Logement selon l'échéancier indiqué de la convention ;
- d'imputer la participation de l'Etat administrée dans le cadre du dispositif de l'aide à la pierre de la manière suivante :
  - en dépense sur le compte 45 816, millésime 2018 ;
  - en recette au titre du remboursement sur le compte 45 826, millésime 2018.

AINSI FAIT ET DELIBERE  
A ANTIBES LE 04 novembre 2019  
Suivent les signatures  
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,



Jean LEONETTI

### CONVENTION

Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis / SA HLM CDC HABITAT SOCIAL  
Acquisition en VEFA de 26 logements (14 PLUS – 9 PLAI – 3 PLS)  
Villa Madi – 1244 Chemin des Combes à Antibes Juan les Pins

### SUBVENTION

### ENTRE

**La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis** représentée par, Monsieur Jean LEONETTI, Président en exercice, agissant au nom et pour le compte de ladite Communauté d'Agglomération en vertu de la délibération du bureau communautaire du 4 novembre 2019

### D'UNE PART

### ET

**La SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL** représentée par, Monsieur Pierre FOURNON, Directeur Interrégional PACA Corse, agissant au nom et pour le compte de ladite société, dont le siège social est à Nice

### D'AUTRE PART

### IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis conduit une politique volontariste en faveur de la production du logement conventionné sur son territoire.

La délibération du Conseil Communautaire du 19 mai 2003 modifiée le 16 février 2004 a défini l'intérêt communautaire en matière d'habitat, précisant que l'ensemble des opérations relevant de l'article 55 de la loi SRU était de compétence communautaire.

La SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL envisage l'acquisition en VEFA l'acquisition en VEFA de 26 logements sociaux (14 PLUS – 9 PLAI et 3 PLS), Villa Madi , 1244 Chemin des Combes à Antibes Juan les Pins et sollicite la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis pour l'attribution d'une subvention portant sur ce programme.

Cette opération agréée en 2018 par la CASA, délégataire des aides à la pierre, s'appuie sur les règles de financement actées par délibération du Conseil Communautaire n° CC.2018.143 du 28 juin 2018.

## **ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de fixer les droits et obligations des parties entre la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et la SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL qui envisage l'acquisition en VEFA 26 logements sociaux (14 PLUS – 9 PLAI et 3 PLS), Villa Madi 1244 Chemin des Combes à Antibes Juan les Pins.

## **ARTICLE 2 - ENGAGEMENT DE LA SOCIETE**

### 2.1 Définition de l'Action :

La SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL envisage l'acquisition en VEFA de 26 logements sociaux (14 PLUS – 9 PLAI et 3 PLS), Villa Madi, 1244 Chemin des Combes à Antibes Juan les Pins et sollicite la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis pour l'attribution d'une subvention portant sur ce programme.

### 2.2 Suivi de l'Action :

La SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL informera par courrier, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis de la date de démarrage des travaux et de la date de réception des travaux de l'opération. De même, la SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL indiquera à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis tout retard susceptible d'intervenir dans cette opération. La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis se réserve le droit de solliciter une visite de l'opération en cours de réalisation et, ou, à la réception des travaux.

### 2.3 Coût de l'Action :

Le coût prévisionnel de l'opération, pour l'acquisition en VEFA de 26 logements sociaux (14 PLUS – 9 PLAI et 3 PLS), Villa Madi, 1244 Chemin des Combes à Antibes Juan les Pins s'élève à CINQ MILLIONS CENT QUARANTE CINQ MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT SEIZE EUROS (5 145 596 €) dont une subvention de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis de CENT SOIXANTE DIX MILLE DEUX CENT EUROS (**170 200 €**) selon le plan de financement suivant :

<b>Plan de financement</b>	<b>PLUS</b>	<b>PLAI</b>	<b>PLS</b>	<b>Total Financement</b>
Subvention Etat		88 200,00 €		88 200,00 €
<b>Subvention CASA</b>	103 600,00 €	66 600,00 €		<b>170 200,00 €</b>
Prêt Foncier	1 016 591,00 €	502 161,00 €	191 853,00 €	1 710 605,00 €
Prêt Travaux	807 215,00 €	710 078,00 €	133 089,00 €	1 650 382,00 €
prêt 1%	160 000,00 €	80 000,00 €		240 000,00 €
Fonds propres	957 346,10 €	63 000,00 €	265 862,90 €	1 286 209,00 €
<b>Total</b>	<b>3 044 752,10 €</b>	<b>1 510 039,00 €</b>	<b>590 804,90 €</b>	<b>5 145 596,00 €</b>

## 2.4 Contreparties :

En contrepartie de la participation financière apportée, la SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL s'engage à réserver à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, **3 logements** sur le programme précité.

Conformément aux dispositions de l'article 114 de la Loi ELAN, modifiant l'article L-441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les logements ci-dessus identifiés seront désormais pris en compte dans le cadre d'une gestion en flux.

La SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL s'engage à communiquer à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, tous les renseignements nécessaires pour assurer le placement du logement réservé lors de la première mise en location, à chaque départ de location et durant toute la durée de la réservation. La durée de la réservation correspond à la durée d'amortissement du prêt principal souscrit par le bailleur.

## **ARTICLE 3 – ENGAGEMENT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS**

### 3.1 Participation financière de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis :

La subvention accordée par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis à la SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL s'élève au total à 170 200 € se décomposant comme suit :

- PLUS : 14 x 7 400 € = 103 600 €
- PLAI : 9 x 7 400 € = 66 600 €

### 3.2 Modalités de Paiement :

Compte tenu de l'état d'avancement de l'opération, la subvention communautaire sera versée sur demande écrite et en fonction du calendrier suivant :

- 30% soit 51 060 € sur l'exercice budgétaire 2020 sur présentation :
  - ☒ De la copie de l'attestation notariée ou de l'acte d'acquisition
  - ☒ De la convention APL
- 50% soit 51 060 € sur l'exercice budgétaire 2021 et sur présentation :
  - ☒ De l'attestation d'avancement des travaux à 70 % (hors d'air) datée et signée ;
- 20%, soit 34 040 € sur l'exercice budgétaire 2022 et sur présentation :
  - ☒ Du plan de financement définitif de l'opération daté et signé par le Directeur Financier de la SA d'HLM ou de la SEM, ou son Représentant
  - ☒ Du prix de revient définitif détaillé de l'opération daté et signé par le Directeur Financier de la SA d'HLM ou de la SEM, ou son Représentant
  - ☒ D'une attestation et d'un récapitulatif de la totalité des factures acquittées
  - ☒ Du procès-verbal de réception de fin de travaux
  - ☒ De la copie des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération
- ☒ De l'attestation du label de performance énergétique délivrée par un organisme certificateur

### Au solde de l'opération :

1- En cas de non-respect des dispositions relatives à l'encadrement de la VEFA telles que définies dans la délibération cadre n°CC.2018.143 et dans le cas où des travaux complémentaires, ou honoraires, ou imprévus de plus de 3 % seraient constatés, la CASA se réservera le droit de minorer sa subvention.

A titre d'exemple cette minoration s'effectuera la manière suivante :

Coût de VEFA TTC (hors frais de notaire) : 4 700 000 €

Travaux supplémentaires 5 % : 235 000 € (a) au lieu de 3 % maxi : 141 000 € (b)

Ecart de 2 points : (a) - (b) = (c)

Minoration : solde de la subvention (d) - (c) = e

2- Dans le cas où les fonds propres du bailleur varieraient de plus de 5 points entre le plan de financement prévisionnel et le plan de financement définitif, la CASA se réservera le droit de minorer sa subvention, sur la base des éléments fournis par le bailleur voire de ne pas verser le solde.

### 3.3 Durée d'ouverture des crédits communautaires :

A compter de l'inscription de la première partie de la subvention sur l'exercice budgétaire N (cf. article 3.1), les crédits pourront être sollicités en report jusqu'à l'exercice budgétaire N+2, soit 3 ans après la transmission de l'acte d'acquisition et ou de l'ordre de service de démarrage des travaux à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis par la SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL. Dans le cas où la SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL ne pourrait fournir l'acte d'acquisition ou un ordre de service sur l'exercice budgétaire N, date d'inscription des crédits, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis sollicitera le report des crédits ouverts sur l'exercice budgétaire N+1.

Au terme de l'exercice budgétaire N+1, si l'acte d'acquisition ou l'ordre de service relatif à l'opération n'a pas été fourni, l'opération sera considérée comme caduque et les crédits communautaires mobilisés seront annulés. Une dérogation éventuelle pourra être octroyée sur demande écrite du bailleur et justificatifs.

### **ARTICLE 4 – CONTROLE**

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis pourra demander à la SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL tout document utile au contrôle de la régularité et du bon emploi des subventions versées.

### **ARTICLE 5 – REGLEMENT DES LITIGES**

Tout litige survenant à l'occasion de l'application de la présente convention sera de la compétence exclusive des Tribunaux Administratifs.

## **ARTICLE 6 – ASSURANCE**

La SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL certifie qu'il est titulaire d'une police d'assurance intégrant la responsabilité civile générale et professionnelle pour la garantie des risques relatifs à l'exercice de ses activités. Il s'engage à rester assuré pendant toute la durée de la présente convention, sans que cette police d'assurance ne puisse être interprétée comme limitative, que ce soit dans son étendue ou son montant, de sa propre responsabilité civile, en sa qualité de bailleur social. Ce dernier s'engage à fournir, sur demande de la CASA, une copie de l'attestation de l'assureur.

## **ARTICLE 7 – ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE**

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis notifiera à la SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL la présente convention en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le contrôle de légalité. La convention prendra effet à compter du jour de réception par la SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL de cette notification. Elle est conclue, sur la durée de l'amortissement du prêt principal, soit pour une période de 60 ans.

## **ARTICLE 8 – ELECTION de DOMICILE**

Pour l'exécution de la présente convention et des ses suites, les parties font élection de domicile, à savoir pour :

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, en son siège à Antibes  
La SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL en son siège à Nice

Fait en 2 exemplaires originaux, le

Pour La Communauté d'Agglomération  
Sophia Antipolis  
Le Président

Pour la SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL  
Le Directeur Interrégional PACA Corse

Jean LEONETTI

Pierre FOURNON



**AR receptionné - Imprimer**

Date de l'acte : 04/11/2019  
Numéro : BC\_2019\_203  
Nature : DE - Deliberations  
Objet : Antibes Juan les Pins - Acquisition en VEFA de 26 logements sociaux (14 PLUS - 9 PLAI et 3 PLS) - Villa Madi - 1244 Chemin des Combes - Octroi d'une subvention à la SA d'HLM CDC Habitat Social  
Matière : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement  
**Interlocuteur**  
Nom : VINCENT Laurence

**Suivi des transactions****Accusé d'envoi**

Identifiant : y8hu0TV

**Accusé de réception préfecture**

Date de réception : 19/11/2019  
Identifiant : 006-240600585-20191104-BC\_2019\_203-DE

**Acte reçu**

Date : 04/11/2019  
Numéro interne : BC\_2019\_203  
Code nature : 1  
Code matière 1 : 8  
Code matière 2 : 5  
Objet : Antibes Juan les Pins - Acquisition en VEFA de 26 logements sociaux (14 PLUS - 9 PLAI et 3 PLS) - Villa Madi - 1244 Chemin des Combes - Octroi d'une subvention Ã la SA d'HLM CDC Habitat Social  
Classification utilisée : 29/08/2019  
Document : 99\_DE-006-240600585-20191104-BC\_2019\_203-DE-1-1\_1.PDF

**Annexes**

Nombre : 1  
99\_SE-006-240600585-20191104-BC\_2019\_203-DE-1-1\_2.PDF

N