

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION  
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:  
Hôtel de Ville  
BP 2205  
06606 ANTIBES CEDEX

| Effectif<br>légal | Présents  | Procurations<br>+<br>Absents |
|-------------------|-----------|------------------------------|
| <b>25</b>         | <b>23</b> | <b>2</b>                     |

N° de la séance : 46

Objet de la délibération : Direction Habitat  
Logement - Biot - Encadrement de la  
commercialisation et de l'occupation d'un  
programme de 12 logements en  
accession encadrée à la propriété- « La  
Boussole » - Convention de partenariat  
avec la société La Pérouse Evariste

|  |
|--|
| <div><div><div></div></div><div>Original</div><div>Expédition certifiée conforme à l'original</div><div>Pour le Président,<br/>Le Directeur Général des Services</div><div>Stéphane PINTRE</div></div> |
|--|

N° Enregistrement : BC.2020.046

Date de la convocation :  
**Le 14/01/2020**

**Certifié exécutoire compte tenu**

de l'affichage  
en date du **30 JAN. 2020**

de la réception s/Préfecture  
en date du **30 JAN. 2020**

Pour le Président,  
La Responsable de Service

  
Corinne SAINTE

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

**Séance du 20 janvier 2020**

L'an deux mil vingt et le 20 janvier à 10h30, 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, Guilaine DEBRAS, Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Damien BAGARIA, Gérald LOMBARDO, Jean Pierre MAURIN, Joseph LE CHAPELAIN, Richard RIBERO, Thierry OCCELLI, Eric MELE, Jean-Pierre MASCARELLI, Marguerite BLAZY, Roger CRESP, Dominique TRABAUD, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Richard THIERY, René TRASTOUR, Joseph VALETTE

**ABSENTS :**

Jean-Paul ARNAUD, Claude BERENGER

**Madame BLAZY,**

La commune de Biot mène une politique forte en faveur de l'accession à prix maîtrisés, afin de favoriser le parcours résidentiel de ses habitants.

En juillet 2019, la commune a approuvé la modification n° 6 de son PLU, incitant la réalisation de logements en accession sociale et /ou encadrée à la propriété pour les opérations de plus de 1500m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiée à l'habitat.

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, dans le cadre de l'élaboration de son PLH 2020-2025, a souhaité accentuer le développement de l'offre de logements au sein de la technopole Sophia Antipolis, afin de permettre l'anticipation du développement économique de la technopole, et ainsi offrir aux actifs des logements à proximité de leur emploi.

De plus, conformément aux fiches actions n° 9 et n° 10 du PLH la CASA maintient sa politique de développement en matière d'accession sociale et encadrée à la propriété, permettant une diversification de l'offre de logements et une fluidification du parcours résidentiel.

La société « La Pérouse – Evariste », société civile de construction vente, a établi un projet de construction d'un programme immobilier dénommé « La Boussole » sur la commune de Biot, intégrant la réalisation de 63 logements alliant locatif social, accession libre et accession encadrée sur un terrain aménagé et à commercialiser appartenant au SYMISA.

Ce projet immobilier, dénommé « La Boussole », situé sur la parcelle AD 438 route des Lucioles à Biot, au cœur de la technopole Sophia Antipolis, sur un emplacement stratégique entre la route des Dolines au nord et la rue Evariste Galois au Sud, à proximité du tracé du Bus à Haut Niveau de Service reliant Sophia Antipolis à Antibes, permettra de répondre aux demandes en logements des actifs sopolitains.

La partie du programme, objet de la présente convention, concerne l'encadrement de la commercialisation et de l'occupation des 12 logements en accession encadrée à la propriété labélisée CASA.

Le programme est destiné à des personnes physiques, primo accédant, sous condition de plafond de ressources et orienté vers des candidats qui vivent et ou travaillent sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis dont les moyens financiers ne permettent pas d'acquérir de logements correspondants à leurs besoins dans les programmes libres, commercialisés dans ce secteur.

La présente délibération a pour objet de soumettre à l'approbation du Bureau Communautaire la convention de partenariat entre la CASA et la société La Pérouse Evariste fixant les modalités spécifiques de commercialisation et d'encadrement de l'opération immobilière destinée à l'accession encadrée à la propriété et les critères d'évaluation du SCORING.

Considérant l'intérêt général et les contraintes engendrées par la pénurie de logements, les prix du foncier et du marché libre de l'accession ;

Considérant les difficultés rencontrées par les ménages aux revenus modestes pour acquérir un logement sur son territoire ;

Considérant les objectifs de mixité du Programme Local de l'Habitat 2020-2025 de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis ;

Considérant la volonté de la commune de Biot de favoriser la production de logements en accession encadrée destinés aux actifs locaux ayant des difficultés à devenir propriétaire sur le marché libre dans ce secteur ;

Considérant la mise en place, par les pouvoirs publics, d'un ensemble de mesures visant à favoriser le développement de l'accession sociale et encadrée à la propriété notamment le prêt à taux zéro (PTZ) dans lequel ce projet s'inscrit ;

Considérant la volonté de la Commune de Biot et de la CASA de mettre en œuvre un partenariat avec la société La Pérouse Evariste afin de fixer les modalités spécifiques d'encadrement de l'opération immobilière pour la partie dédiée à l'accession encadrée à la propriété labélisée CASA, orientée vers les actifs locaux ;

Considérant le fait que les 12 logements proposés en accession encadrée à la propriété s'inscrivent parfaitement dans les conditions d'encadrement définis dans le PLH de la CASA ;



**Vu** la délibération du Conseil Communautaire n° CC.2011.072 du 11 juillet 2011 portant sur le principe de partenariat avec les opérateurs publics ou privés pour la production de logements en accession à la propriété ;

**Vu** la délibération du Conseil Communautaire n° CC.2015.174 du 21 décembre 2015 déléguant au Bureau Communautaire, le soin d'approuver les conventions de partenariat pour la réalisation de logements en accession sociale et encadrée à la propriété, ainsi que leurs avenants ;

**Vu** la délibération du Bureau syndical du SYMISA en date du 15 novembre 2019 approuvant la vente par le SYMISA à la société La Pérouse – Evariste du terrain assiette du projet ;

Il est proposé au Bureau Communautaire :

- d'approuver la convention de partenariat entre la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et la société La Pérouse Evariste, fixant les modalités spécifiques de commercialisation et d'encadrement de 12 logements en accession encadrée à la propriété ; ainsi que les critères d'évaluation du SCORING, dont le projet est joint en annexe ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer ladite convention et tout document nécessaire à son exécution.

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

- d'approuver la convention de partenariat entre la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et la société La Pérouse Evariste, fixant les modalités spécifiques de commercialisation et d'encadrement de 12 logements en accession encadrée à la propriété ; ainsi que les critères d'évaluation du SCORING, dont le projet est joint en annexe ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer ladite convention et tout document nécessaire à son exécution.

AINSI FAIT ET DELIBERE  
A ANTIBES LE 20 janvier 2020  
Suivent les signatures  
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,

  
Jean LEONETTI

**Convention de partenariat entre la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et la  
société La Pérouse Evariste  
Réalisation de 12 logements en accession encadrée à la propriété  
« La Boussole » rue Evariste Galois à Biot**

**ENTRE**

**La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis** ayant son siège à la mairie d'Antibes, cours Masséna, 06600 Antibes, représentée par, Monsieur Jean LEONETTI, Président agissant au nom et pour le compte de la Communauté d'Agglomération et autorisé à signer la présente convention par délibération du Bureau Communautaire en date du 20 janvier 2020 ;  
Ci-après dénommée la CASA

**ET**

La Société dénommée, **LA PEROUSE-EVARISTE**, Société civile de construction vente au capital de 100 000 euros, dont le siège est situé à Paris, 37 rue de La Pérouse, identifiée au SIREN sous le numéro 841 640 519 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, représentée par Monsieur Didier BEDIN, associé, agissant au nom et pour le compte de ladite société,  
Ci-après dénommée La Pérouse Evariste

**Préambule :**

La commune de Biot mène une politique forte en faveur de l'accession à prix maîtrisés, afin de favoriser le parcours résidentiel de ses habitants.

En juillet 2019, la commune a approuvé la modification n°6 de son PLU, incitant la réalisation de logements en accession sociale et /ou encadrée à la propriété pour les opérations de plus de 1500m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La CASA, dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat 2020- 2025 et ses fiches actions n°9 et n°10, est acteur du développement de l'offre de logement en accession sociale et encadrée à la propriété, par une démarche d'accompagnement des communes et des opérateurs dans la pré-commercialisation des programmes et le suivi de l'occupation des logements.

De plus, dans le cadre de son nouveau PLH, la CASA a souhaité appuyer le développement de l'offre de logements au sein de la technopole Sophia Antipolis afin de répondre à une demande forte des actifs de se rapprocher de leur lieu de travail.

Le projet immobilier dénommé « La Boussole » situé au cœur de la technopole Sophia Antipolis, sur un emplacement stratégique entre la route des Dolines au nord et la rue Evariste Galois au Sud, à proximité du tracé du Bus à Haut Niveau de Service reliant Sophia Antipolis à Antibes, permettra de répondre aux demandes en logements des actifs sophilopolitains.

Ce projet a été établi en partenariat entre la société La Pérouse Evariste, la ville de Biot et la CASA afin de proposer un programme alliant locatif social, accession libre et accession encadrée.

Celui-ci est composé, plus précisément de 63 logements dont 19 logements locatifs sociaux et 12 logements en accession encadrée à la propriété.

L'objet de cette convention concerne l'encadrement de la commercialisation et de l'occupation des 12 logements en accession encadrée à la propriété, labélisés CASA.

Le programme est partiellement orienté vers des personnes physiques ou des ménages vivant à l'année sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis dont les moyens financiers ne permettent pas d'acquérir de logements correspondants à leurs besoins dans les programmes libres commercialisés dans ce secteur.

Considérant l'intérêt général et les contraintes engendrées par la pénurie de logements, les prix du foncier et du marché libre de l'accession,

Considérant les difficultés rencontrées par les ménages aux revenus modestes pour acquérir un logement sur son territoire,

Considérant les objectifs de mixité du programme local de l'habitat 2020-2025 de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis,

Considérant la mise en place, par les pouvoirs publics, d'un ensemble de mesures visant à favoriser le développement de l'accession sociale et encadrée à la propriété à savoir, notamment le prêt à taux zéro (PTZ), dans lequel ce projet s'inscrit

La Commune de Biot, la CASA et la société LAPEROUSE-EVARISTE souhaitent mettre tout en œuvre pour réaliser les objectifs qu'elles se sont fixées notamment en matière de mixité sociale et de production neuve orientée vers les actifs locaux.

### **Article 1 - Objet de la convention**

Pour atteindre leurs objectifs, **la CASA** et **la Commune de Biot** ont décidé de collaborer et d'unir leurs efforts avec la société **La Pérouse Evariste** dans les conditions définies par la présente convention qui a pour objet :

- De fixer les modalités spécifiques de commercialisation et d'encadrement de l'opération immobilière destinée à l'accession encadrée à la propriété ;
- De définir les rôles de chacun des partenaires ;
- D'arrêter les obligations et les engagements relatifs à la commercialisation des logements en conformité avec les objectifs de **la CASA**, garantissant l'égalité de traitement des citoyens en s'appuyant sur une définition de hiérarchisation de l'ordre de traitement des candidats acquéreurs ;
- D'assurer aux ménages concernés le meilleur service d'assistance et de conseil, dans leur démarche d'accession à la propriété.

### **Article 2 - Durée**

La présente convention entre en vigueur une fois signée et revêtue de son caractère exécutoire à sa signature et ce jusqu'aux 15 années suivant la livraison du bâtiment.

### **Article 3 - Présentation de l'opération**

Le programme collectif dédié à l'accession encadrée à la propriété comporte **12** logements répartis de la manière suivante :

- **3** T2 de **42.58** m<sup>2</sup> à **48.16** m<sup>2</sup> de surface habitable
- **5** T3 de **67.34** m<sup>2</sup> à **68.10** m<sup>2</sup> de surface habitable.
- **4** T4 de **75.59** m<sup>2</sup> à **77.03** m<sup>2</sup> de surface habitable.

Le prix de vente moyen des logements sera de **3 500 €** TTC/m<sup>2</sup> de surface habitable parking compris (cf. Grille de prix en annexe n°1).

Les ventes seront assorties d'une clause anti-spéculative à partir de la date de la signature du premier acte de vente et pendant le délai de 15 ans suivant la livraison du logement.

### **Article 4 - Critères impératifs à respecter par les candidats acquéreurs en accession encadrée à la propriété**

- Le candidat ne doit pas avoir été propriétaire, à la date du dépôt du dossier de candidature, de sa résidence principale durant les deux dernières années fiscales,
- L'achat doit être destiné à être la résidence principale de l'acquéreur pendant 15 ans à compter de la livraison du logement,
- Le revenu fiscal de référence du candidat doit être sous plafond de ressources PLS +30% (année N-2),
- L'acquéreur doit être une personne physique.

### **Article 5 - Processus de recherche des candidats acquéreurs**

La CASA informe les candidats issus de son fichier de demandeurs en accession à la propriété de la possibilité offerte d'acquérir sous certaines conditions des biens en accession encadrée au sein de l'opération visée aux présentes.

Les partenaires signataires de la présente convention sont libres de communiquer comme bon leur semble sur le projet pour autant que le dispositif de candidature à l'accession, ci-dessous décrit, soit scrupuleusement respecté et que les supports de communication soient validés d'un commun accord par, **la CASA, la Commune de Biot** et la société **La Pérouse Evariste**.

Les postulants font acte de candidature à l'accession en retirant un dossier auprès de la **CASA**, à compter de la date prévue de lancement de pré-commercialisation.

La **CASA** joue le rôle de guichet unique d'information auprès des candidats.

Les candidats remettent, par recommandé avec accusé de réception, leur dossier rempli, signé et accompagné des pièces justificatives demandées, à un huissier de justice missionné par la société **La Pérouse Evariste**.

L'huissier missionné par la société **La Pérouse Evariste** vérifie si les dossiers sont complets, les enregistre, puis les transmet à la **CASA**.

La **CASA** contrôle l'éligibilité des candidats au dispositif en accession encadrée à la propriété.

La **CASA** établit la liste des candidats par ordre décroissant de nombre de points obtenus selon un scoring établi en partenariat avec la commune de Biot (cf. fiche jointe en annexe n°2) en fonction des priorités de la collectivité, prenant en compte :

- Le n° d'enregistrement délivré par l'huissier de justice
- L'équilibre générationnel
- Le lieu de résidence (Commune /CASA)
- La nature du logement (Social sur CASA - décohabitation parents / enfants Commune)
- Le lieu de travail (Commune/CASA)
- Les plafonds de ressources (PLAI, PLUS, PLS)
- L'adéquation de la taille du foyer à la typologie du logement demandé

La commission communautaire de proposition de candidats (CCPC) de la CASA valide le classement de traitement commercial des candidatures.

#### **Article 6 - Traitement Commercial des Candidats**

1. La **CASA** adresse à la société **La Pérouse Evariste** les dossiers de candidatures dans l'ordre commercial arrêté par la Commission Communautaire de Proposition de Candidatures (CCPC).

2. Les dossiers sont examinés par la société **La Pérouse Evariste**, exclusivement dans l'ordre déterminé par la CCPC.

3. Le candidat est convoqué par la société **La Pérouse Evariste** à un rendez-vous commercial et est invité à signer un contrat préliminaire de réservation pour un logement disponible, avec condition suspensive d'obtention d'un prêt et délai de rétractation de 10 jours prévu par la loi, à la réception de la notification du contrat signé et adressé par courrier RAR.

4. Chaque semaine, la société **La Pérouse Evariste** informe la **CASA** des signatures de contrats préliminaires de réservation ainsi que des dossiers non finançables ou des renoncations des candidats acquéreurs ne souhaitant pas donner suite à leur projet d'acquisition.

5. Dans l'hypothèse où, après l'accord de l'organisme de prêt, le ménage renoncerait à l'opération ou si les conditions suspensives ne pouvaient pas être levées, les partenaires en informeraient la **CASA**.

6. Après signature des contrats de réservation et en cas de désistement d'un acquéreur, la société **La Pérouse Evariste** informerait la CASA dans les meilleurs délais.

## **Article 7 - Obligations des parties**

### **7-a La société **La Pérouse Evariste** s'engage à :**

- Obtenir un permis de construire conforme au projet ci-dessus décrit ; purgé de tout recours.
- Remettre à la **CASA** le projet type des contrats de réservation puis les actes de vente en état futur d'achèvement des logements vendus en accession encadrée, les projets cadre de contrat de réservation et acte de vente devant être validés en concertation avec la **CASA**.
- Veiller à ce que leurs conseillers commerciaux disposent des renseignements nécessaires et d'une formation suffisante pour garantir une bonne information aux ménages.
- Accompagner les candidats tout au long de leurs démarches.
- Mandater à ses frais un huissier de justice chargé d'enregistrer et de vérifier la complétude des dossiers de candidatures.
- Respecter l'ordre de traitement commercial des candidatures communiquées par la CASA et validées par la CCPC.
- Signer des contrats de réservation de logements avec les ménages éligibles au dispositif (critères rappelés ci-dessous) en accession encadrée CASA et en respectant l'ordre de traitement commercial communiqué par la CASA et validé par la CCPC.
  - ✓ L'acquéreur doit être uniquement une personne physique ;
  - ✓ L'achat doit être destiné à la résidence principale de l'acquéreur ;
  - ✓ Le candidat doit être sous plafond PLS + 30% pour l'année N-2 à la date de la signature du contrat préliminaire pour l'accession encadrée à la propriété.
  - ✓ Le candidat ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale durant les deux dernières années fiscales
- Assurer un prix de vente moyen de **3 500 € TTC /m<sup>2</sup>** de surface habitable parking compris pour l'accession encadrée.
- Assortir les ventes d'une clause anti-spéculative d'une durée de 15 ans.

### **7-b La CASA s'engage à :**

- Lancer la pré-commercialisation après obtention d'un permis de construire purgé de tout recours par la société **La Pérouse Evariste**.
- Informer les candidats issus de son fichier de demandeurs, du programme faisant l'objet de la présente convention.
- Contrôler l'éligibilité des candidats au dispositif en accession encadrée à la propriété.



- Assurer le contrôle de la clause d'affectation à titre de résidence principale du logement pendant 15 ans à compter de la livraison.

## **Article 8 - Affectation du logement**

### **Article 8-a Cas général**

Pendant un délai de 15 ans à compter de la première remise des clefs qui sera faite lors de la livraison initiale du logement, l'acquéreur devra occuper le logement à titre de résidence principale.

Sera considéré comme résidence principale, le logement occupé au moins huit mois par an.

En conséquence, le logement acquis ne pourra, même partiellement, être :

- Transformé en locaux commerciaux ou professionnels,
- Affecté à la location meublée ou non, ou à la location saisonnière,
- Utilisé comme résidence secondaire.

Cette occupation à titre de résidence principale devra se poursuivre dans les conditions ci-dessus exposées pendant un délai de 15 ans à compter de la première remise des clefs qui sera faite lors de la livraison initiale du logement.

En cas de pluralité d'acquéreurs d'un même logement, les obligations ci-dessus exposées s'imposent à chacun d'eux.

Cette obligation d'occupation s'impose également à tous les propriétaires successifs jusqu'au terme des 15 ans de la clause d'affectation du logement en tant que résidence principale.

La société **La Pérouse Evariste** s'engage à reprendre cet article dans les contrats de réservation, contrats de location accession et actes de vente.

Ce dispositif fera l'objet d'une mention spéciale au service de publicité foncière compétent.

### **Article 8-b Cas particuliers dans lesquels la mise en location est possible**

Pendant ce délai de 15 ans à compter de la première remise des clefs qui sera faite lors de la livraison initiale du logement, la mise en location ne sera possible qu'après information auprès de la **CASA**, et dans les cas suivants :

- Mobilité ou mutation professionnelle dûment justifiée dans un rayon de plus de 70 Km, de l'acquéreur ou son conjoint, pacsé ou concubin même s'il n'est pas propriétaire ;
- Décès du ou des acquéreurs ou son conjoint, pacsé ou concubin même s'il n'est pas propriétaire ;
- Incapacité ou invalidité permanente du ou des acquéreurs reconnus.

En dehors des cas énoncés ci-dessus, la mise en location est interdite et conduira à l'application des sanctions énoncées à Article 9 -Contrôle de la résidence principale et conséquences en cas de manquement.

Cette capacité de louer ne dégage pas l'accédant de ses obligations liées aux prêts aidés qu'il aurait contractés, ni de la remise en cause par l'administration fiscale du taux de TVA réduit.

Dans ces hypothèses de location, et pendant un délai de 15 ans à compter de la première remise des clefs qui sera faite lors de la livraison initiale du logement, le loyer ne devra en tout état de cause pas excéder celui qui serait dû dans le cadre de la réglementation PLS, soit - ou au cas où cette référence viendrait à disparaître, la somme de **10.15 €** (valeur 2019) le mètre carré de surface utile indexée sur l'indice de référence des loyers.

En outre, le logement non meublé ne pourra être loué qu'à des personnes physiques dont les ressources de l'année N-2, n'excèdent pas les plafonds PLS pour l'attribution des logements locatifs sociaux, à titre de résidence principale et occupé au moins huit mois par an.

La société **La Pérouse Evariste** s'engage à reprendre cet article dans les contrats de réservation et actes de vente.

Ce dispositif fera l'objet d'une mention spéciale au service de publicité foncière compétent.

### **Article 9 - Contrôle de la résidence principale et conséquences en cas de manquement**

#### **Article 9- a Cas général**

Afin de procéder au contrôle du respect de l'occupation du logement en tant que résidence principale, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis ou l'ADIL 06 à qu'il aura pu être délégué cette mission, auront, durant le délai de 15 ans à compter de la première remise des clefs qui sera faite lors de la livraison initiale du logement, la possibilité de demander annuellement la transmission, par les acquéreurs, toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle (taxe d'habitation, taxe foncière, avis d'imposition sur les revenus...).

Le non-respect de la clause d'affectation à titre de résidence principale, de même que la non-transmission des justificatifs demandés, entraîneront une information de la part de la CASA ou de l'ADIL 06 auprès des services fiscaux et du ou des organismes prêteurs, d'un ou plusieurs prêts aidés par l'Etat, des conditions d'occupation du logement.

Et

Le non-respect de la clause d'affectation à titre de résidence principale, de même que la non-transmission des justificatifs demandés, entraîneront l'application automatique d'une pénalité annuelle de 200 € par mètre carré de surface habitable au profit de la CASA, sans préjudice de l'exercice par le vendeur d'une action en résolution de la vente.

La société **La Pérouse Evariste** s'engage à reprendre cet article dans les contrats de réservation et actes de vente.

Ce dispositif fera l'objet d'une mention spéciale au service de publicité foncière compétent.

## **Article 9 -b Cas particulier du contrôle du respect des conditions de l'autorisation de la mise en location**

Afin de procéder au contrôle du respect des conditions de l'autorisation de la mise en location, le vendeur, **la CASA** et/ou la commune ou l'ADIL 06 à qui il aura pu être délégué cette mission, auront, durant le délai de 15 ans à compter de la première remise des clefs qui sera faite lors de la livraison initiale du logement, la possibilité de demander annuellement la transmission par les acquéreurs d'une copie du bail afin de s'assurer que le loyer pratiqué est bien conforme à ce qui est stipulé précédemment et la transmission de l'avis d'imposition de l'année N-2 du locataire au moment de son entrée dans les lieux, afin de vérifier que celui-ci répond bien aux critères de ressources.

Le non-respect des conditions particulières de mise en location, de même que la non-transmission des justificatifs demandés, entraîneront une information de la part de **la CASA** ou de l'ADIL 06 auprès des services fiscaux et du ou des organismes prêteurs, d'un ou plusieurs prêts aidés par l'Etat, des conditions d'occupation du logement.

Et

Le non-respect des conditions particulières de mise en location, de même que la non-transmission des justificatifs demandés, entraîneront l'application automatique d'une pénalité annuelle de 200 € par mètre carré de surface habitable au profit de **la CASA**, sans préjudice de l'exercice par le vendeur d'une action en résolution de la vente.

La société **La Pérouse Evariste** s'engage à reprendre cet article dans les contrats de réservation et actes de vente.

Ce dispositif fera l'objet d'une mention spéciale au service de publicité foncière compétent.

## **Article 10- Revente du logement**

Afin que le logement conserve son caractère social pendant le délai de 15 ans suivant sa première mise en vente, les reventes devront respecter la procédure ci-dessous.

### **Article 10-a Plafonnement du prix de revente**

A partir de la date de la signature du premier acte de vente et pendant le délai de 15 ans, toute mutation quelle qu'elle soit ne pourra être consentie à un prix supérieur au prix d'acquisition TTC actualisé en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction (l'indice de base étant le dernier publié au jour de l'acquisition et l'indice de révision, le dernier publié au jour de la notification par l'accédant de son intention de vendre).

La société **La Pérouse Evariste** s'engage à reprendre cet article dans les contrats de réservation et actes de vente.

Ce dispositif fera l'objet d'une mention spéciale au service de publicité foncière compétent.

## **Article 10-b Revente du logement**

Si le propriétaire l'autorise la **CASA** propose la recherche d'un acquéreur répondant aux critères ci-dessous :

- ✓ Personne physique
- ✓ Sous conditions de plafonds de ressources PLS+30% pour l'accession encadrée.

Néanmoins, dans le cas où aucun candidat acquéreur répondant aux critères ci-dessus ne serait trouvé dans un délai de **trois mois** à partir de la date de mise en publicité de l'annonce de revente du logement par la **CASA**, le propriétaire pourra vendre son logement à un tiers répondant aux critères ci-dessus, au prix de vente déterminé à l'article 10-a-plafonnement du prix de revente.

Ce tiers acquéreur s'engagera à affecter le bien à sa résidence principale pour le temps restant à courir jusqu'à l'écoulement du délai de 15 ans d'obligation d'occupation en tant que résidence principale du logement.

La société **La Pérouse Evariste** s'engage à reprendre cet article dans les contrats de réservation et actes de vente.

L'ensemble de cet article fera l'objet d'une mention spéciale au service de publicité foncière compétent.

## **Article 11 - Modalités de suivi de la convention**

La société **La Pérouse Evariste** transmettra à la demande de la **CASA** un état d'avancement hebdomadaire des contrats de réservation (cf. article 6 de la présente convention) et un bilan final à la fin de la commercialisation.

A l'issue d'une période de **4 mois à compter** du lancement de la commercialisation, pour les logements qui ne sont pas réservés, la procédure de commercialisation deviendra, si besoin et d'un commun accord avec les parties, la suivante :

- Abandon du dépôt du dossier de candidature auprès d'un huissier de justice
- Les candidats pourront prendre contact directement avec l'opérateur en charge de la vente des logements.

Les conditions d'éligibilités initiales restent inchangées telles que rappelées ci-dessous :

- Le candidat personne physique, s'engage à affecter le logement à la résidence principale aux conditions inscrites dans la présente convention
- Le candidat est primo accédant au sens indiqué dans la présente convention
- Le revenu fiscal de référence du ou des candidats est sous plafond de ressource PLS+30% pour l'accession encadrée (année n-2).

Toutes les conditions d'occupation du logement s'imposent aux candidats issus de cette procédure.

Le prix plafond des logements reste conforme aux conditions initiales de la présente convention.

### **Article 12 - Avenants**

Toute modification des conditions ou des modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

Celui-ci précisera les éléments modifiés de la convention, sans que ceux-ci ne puissent conduire à remettre en cause les objectifs généraux définis à l'article 1er.

Fait à Sophia Antipolis le

en 2 exemplaires,

Pour le Promoteur  
La société La Pérouse Evariste  
Le Gérant

Pour la Communauté d'Agglomération  
Sophia Antipolis  
Le Président

Didier BEDIN

Jean LEONETTI



**Accession encadrée à la propriété "La Boussole" à Biot**

| Niveau | Nº | Type | Surface Habitable | Surface extérieure | Prix HT | Prix TTC |
|--------|----|------|-------------------|--------------------|---------|----------|
|--------|----|------|-------------------|--------------------|---------|----------|

|            |             |    |                      |                       |           |           |
|------------|-------------|----|----------------------|-----------------------|-----------|-----------|
| <b>RDC</b> | <b>C001</b> | T2 | 42,58 m <sup>2</sup> | 69,42 m <sup>2</sup>  | 127 740 € | 153 288 € |
|            | <b>C002</b> | T3 | 67,34 m <sup>2</sup> | 102,22 m <sup>2</sup> | 202 020 € | 242 424 € |
|            | <b>C003</b> | T4 | 75,59 m <sup>2</sup> | 50,30 m <sup>2</sup>  | 219 638 € | 263 565 € |
|            | <b>C004</b> | T4 | 77,03 m <sup>2</sup> | 28,03 m <sup>2</sup>  | 224 671 € | 269 605 € |
| <b>R+1</b> | <b>C101</b> | T2 | 48,16 m <sup>2</sup> | 22,20 m <sup>2</sup>  | 144 480 € | 173 376 € |
|            | <b>C102</b> | T3 | 67,34 m <sup>2</sup> | 31,80 m <sup>2</sup>  | 196 408 € | 235 690 € |
|            | <b>C103</b> | T3 | 68,10 m <sup>2</sup> | 32,93 m <sup>2</sup>  | 198 625 € | 238 350 € |
|            | <b>C104</b> | T4 | 77,03 m <sup>2</sup> | 13,20 m <sup>2</sup>  | 216 403 € | 259 684 € |
| <b>R+2</b> | <b>C201</b> | T2 | 48,16 m <sup>2</sup> | 22,20 m <sup>2</sup>  | 144 480 € | 173 376 € |
|            | <b>C202</b> | T3 | 67,34 m <sup>2</sup> | 31,80 m <sup>2</sup>  | 196 408 € | 235 690 € |
|            | <b>C203</b> | T3 | 68,10 m <sup>2</sup> | 32,93 m <sup>2</sup>  | 198 625 € | 238 350 € |
|            | <b>C204</b> | T4 | 77,03 m <sup>2</sup> | 13,20 m <sup>2</sup>  | 216 585 € | 259 902 € |

|              |  |  |                             |  |                    |                    |
|--------------|--|--|-----------------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>Total</b> |  |  | <b>783,80 m<sup>2</sup></b> |  | <b>2 286 083 €</b> | <b>2 743 300 €</b> |
|--------------|--|--|-----------------------------|--|--------------------|--------------------|

|              |          |  |  |  |                 |                  |
|--------------|----------|--|--|--|-----------------|------------------|
| <b>boxes</b> | <b>1</b> |  |  |  | 14 167 €        | 17 000 €         |
|              | <b>2</b> |  |  |  | 14 167 €        | 17 000 €         |
|              | <b>3</b> |  |  |  | 14 167 €        | 17 000 €         |
|              | <b>4</b> |  |  |  | 14 167 €        | 17 000 €         |
|              | <b>5</b> |  |  |  | 14 167 €        | 17 000 €         |
|              | <b>6</b> |  |  |  | 14 167 €        | 17 000 €         |
| <b>Total</b> |          |  |  |  | <b>85 000 €</b> | <b>102 000 €</b> |

## **Annexe n°2**

### **Critères de SCORING**

#### **Accession Encadrée à la Propriété**

##### **« La Boussole » à Biot :**

#### **Réactivité au dépôt de dossier de candidature (n° du dossier enregistré par l'huissier de justice) :**

- Du dossier n°1 enregistré par l'huissier au dossier n° 12 : 4 points
- Du dossier n°13 enregistré par l'huissier au dossier n° 25 : 3 points
- Du dossier n°26 enregistré par l'huissier au dossier 38 : 2 points

(Au-delà pas de point)

#### **Age des candidats :**

- Moins de 30 ans : 3 points
- Entre 30 et 50 ans : 4 points
- Au-delà de 50 ans : 3 points

#### **Nature de l'occupation du logement actuel du candidat (Social/cohabitation parents/enfants)**

- Social Biot : 8 points
- Social CASA Hors Biot : 4 points
- Cohabitation Parents/enfants sur Biot : 2 points

(Hors CASA pas de point)

#### **Lieu et ancienneté de la résidence actuelle du candidat**

Biot : 10 points (+6 points si depuis plus de 3 ans)

CASA : 5 points (+ 3 points si depuis plus de 3 ans)

(Hors CASA : pas de point)

#### **Plafonds de ressources : revenu fiscal de référence (année N-2)**

- PLAI : 4 points
- PLUS : 3 points
- PLS : 2 points

#### **Développement Durable (rapprochement lieu de travail/lieu de résidence) -Nombre de contrat de travail**

Pour un couple :

- 2 contrats de travail sur Biot: (10 points)
- 1 contrat de travail sur Biot : (5 points)
- 2 contrats de travail sur Sophia Antipolis hors Biot et Sophia Antipolis : (8 points)
- 1cpntrat sur Sophia Antipolis Hors Biot : (4 points)
- 2 contrats de travail sur la CASA hors Biot : (4 points)
- 1 contrat de travail sur la CASA hors Biot et Sophia Antipolis : (2 points)

(Hors CASA pas de point)

## **Annexe n°2 (suite)**

### Pour un célibataire ou une famille monoparentale

- 1 contrat de travail sur Biot : (10 points)
- 1 contrat de travail sur Sophia Antipolis hors Biot : (8 points)
- 1 contrat de travail sur la CASA hors Biot et Sophia Antipolis : (4 points)

(Hors CASA pas de point)

### **Adéquation composition familiale / Logement (ne concerne que les logements de type 4)**

- Adéquation immédiate : 4 points (exclusivement Pour les couples ou personne seule avec 2 enfants et plus)

*En cas d'égalité en nombre de point obtenu entre des candidats, il est proposé que ce soit le numéro de dossier le plus petit qui l'emporte favorisant le ménage qui a déposé le dossier de candidature le plus rapidement.*

**AR réceptionné - Imprimer**

Date de l'acte : 20/01/2020  
Numéro : BC\_2020\_046  
Nature : DE - Deliberations  
Objet : Biot - Encadrement de la commercialisation et de l'occupation d'un programme de 12 logements en accession encadrée à la propriété- " La Boussole " - Convention de partenariat avec la société La Pérouse Evariste  
Matière : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement  
**Interlocuteur**  
Nom : VINCENT Laurence

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

Identifiant : xNgdobe

**Accusé de réception préfecture**

Date de réception : 30/01/2020  
Identifiant : 006-240600585-20200120-BC\_2020\_046-DE

**Acte reçu**

Date : 20/01/2020  
Numéro interne : BC\_2020\_046  
Code nature : 1  
Code matière 1 : 8  
Code matière 2 : 5  
Objet : Biot - Encadrement de la commercialisation et de l'occupation d'un programme de 12 logements en accession encadrée à la propriété- " La Boussole " - Convention de partenariat avec la société La Pérouse Evariste  
Classification utilisée : 29/08/2019  
Document : 99\_DE-006-240600585-20200120-BC\_2020\_046-DE-1-1\_1.PDF

**Annexes**

Nombre : 2  
99\_SE-006-240600585-20200120-BC\_2020\_046-DE-1-1\_2.PDF  
99\_SE-006-240600585-20200120-BC\_2020\_046-DE-1-1\_3.PDF

N