

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION  
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:  
Hôtel de Ville  
BP 2205  
06606 ANTIBES CEDEX

Effectif légal	Présents	Procurations + Absents
<b>25</b>	<b>22</b>	<b>3</b>

N° de la séance : 11

Objet de la délibération : Direction Habitat  
Logement - Antibes - Acquisition en VEFA  
de 30 logements sociaux (18 PLUS - 12  
PLAI) - Résidence La Bastide - 767 Chemin  
des 4 chemins - Octroi d'une subvention à  
la SAEM SOPHIA ANTIPOLIS HABITAT

- ☒ Original  
☐ Expédition certifiée conforme à  
l'original  
Pour le Président,  
Le Directeur Général des Services

Stéphane PINTRE

N° Enregistrement : BC.2020.091

Date de la convocation :  
**Le 24/07/2020**

**Certifié exécutoire compte tenu**

de l'affichage  
en date du **- 5 AOUT 2020**

de la réception s/Préfecture  
en date du **- 3 AOUT 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 30 juillet 2020**

L'an deux mil vingt et le 30 juillet 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, Espaces du Fort Carré - avenue du 11 novembre à Antibes, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Maire d'Antibes Juan Les Pins.

**PRESENTS :**

Jean LEONETTI, Kevin LUCIANO, Lionnel LUCA, Joseph CESARO, Jean-Pierre DERMIT, Michel ROSSI, Gérald LOMBARDO, Frédéric POMA, Emmanuel DELMOTTE, Jean-Pierre CAMILLA, François WYSZKOWSKI, Thierry OCCELLI, Eric MELE, Sophie NASICA, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Richard THIERY, Marc Malfatto, Dominique TRABAUD, Georges TOSSAN, René TRASTOUR, Alexis ARGENTI

**ABSENTS :**

Jean-Bernard MION, Jean-Pierre MASCARELLI, Jean-Paul ARNAUD

**Madame NASICA,**

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° CC.2006.046 en date du 10 juillet 2006 qui définit l'intérêt communautaire en matière d'habitat, toute opération de logement à usage locatif au sens de l'article 55 de la loi SRU est de compétence communautaire.

Le projet qui vous est soumis aujourd'hui concerne l'attribution d'une subvention à la SAEM Sophia Antipolis Habitat qui envisage l'acquisition en VEFA de 30 logements locatifs sociaux (18 PLUS et 12 PLAI) - Résidence La Bastide - 767 Chemin des 4 chemins à Antibes;

**Considérant** que cette opération a été agréée en 2019 par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, 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 par délibération n° CC.2020.006 du Conseil Communautaire en date du 17 juillet 2020 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 accorder ;

**Considérant** que cette opération, d'un coût prévisionnel de 5 225 925.13 €, nécessite pour la SAEM Sophia Antipolis Habitat, l'octroi d'aides financières dont une subvention de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis d'un montant total de 222 000 € selon le plan de financement suivant :

Plan de financement prévisionnel	PLUS	PLAI	Total Financement
Subvention Etat	0,00 €	117 600,00 €	117 600,00 €
Subvention Etat PLAI Adapté	0,00 €	18 630,00 €	18 630,00 €
<b>Subvention CASA</b>	<b>133 200,00 €</b>	<b>88 800,00 €</b>	<b>222 000,00 €</b>
Subvention Région	54 000,00 €	36 000,00 €	90 000,00 €
Prêt Foncier	1 083 068,00 €	643 109,00 €	1 726 177,00 €
Prêt Travaux	1 097 768,70 €	683 749,43 €	1 781 518,13 €
Prêt PEEC	198 000,00 €	52 000,00 €	250 000,00 €
Fonds propres	612 000,00 €	408 000,00 €	1 020 000,00 €
<b>Total</b>	<b>3 178 036,70 €</b>	<b>2 047 888,43 €</b>	<b>5 225 925,13 €</b>

Il est proposé au Bureau Communautaire :

- d'approuver l'acquisition en VEFA de 30 logements locatifs sociaux (18 PLUS et 12 PLAI) – Résidence La Bastide – 767 Chemin des 4 chemins à Antibes ;
- d'approuver le principe d'une participation financière de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis pour un montant maximum de 222 000 € à la SAEM Sophia Antipolis Habitat pour la réalisation 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 :
  - 117 600 € au titre du FNAP -1-2-479
  - 18 630 € au titre du FNAP -1-2-480
- d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention entre la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et la SAEM Sophia Antipolis Habitat fixant les modalités de versement de la subvention et dont le projet est joint en annexe ;
- d'imputer la subvention de la CASA de 222 000 € sur le compte 204172 du budget de la Direction Habitat Logement selon l'échéancier indiqué dans la convention ci-annexée ;
- 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 2019,
  - en recette au titre du remboursement sur le compte 45 826, millésime 2019.



**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 de 30 logements locatifs sociaux (18 PLUS et 12 PLAI) – Résidence La Bastide – 767 Chemin des 4 chemins à Antibes ;
- d'approuver le principe d'une participation financière de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis pour un montant maximum de 222 000 € à la SAEM Sophia Antipolis Habitat pour la réalisation 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 :
  - 117 600 € au titre du FNAP -1-2-479
  - 18 630 € au titre du FNAP -1-2-480
- d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention entre la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et la SAEM Sophia Antipolis Habitat fixant les modalités de versement de la subvention et dont le projet est joint en annexe ;
- d'imputer la subvention de la CASA de 222 000 € sur le compte 204172 du budget de la Direction Habitat Logement selon l'échéancier indiqué dans la convention ci-annexée ;
- 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 2019,
  - en recette au titre du remboursement sur le compte 45 826, millésime 2019.

AINSI FAIT ET DELIBERE  
A ANTIBES LE 30 juillet 2020  
Suivent les signatures  
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,



**Jean LEONETTI**



## CONVENTION

Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis / SAEM Sophia Antipolis Habitat  
Acquisition en VEFA de 30 logements locatifs sociaux (18 PLUS – 12 PLAI)  
Résidence la Bastide  
767 Chemin des 4 chemins à Antibes

## 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 décision du bureau communautaire en date du 30 juillet 2020,

### D'UNE PART

### ET

**La SAEM Sophia Antipolis Habitat**, représentée par Madame Sophie NASICA, Présidente, agissant au nom et pour le compte de ladite société, dont le siège social est situé Immeuble le Kallisté, 670, 1ère Avenue à 06600 ANTIBES,

### D'AUTRE PART

### IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV :

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

La délibération n° CC.2006.046 en date du 10 juillet 2006 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 SAEM Sophia Antipolis Habitat envisage l'acquisition en VEFA de 30 logements locatifs sociaux (18 PLUS et 12 PLAI) – Résidence La Bastide – 767 Chemin des 4 chemins à Antibes et sollicite la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis pour l'attribution d'une subvention portant sur ce programme.

Cette opération, agréée en 2019 par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis s'appuie sur les règles de financement actées par délibération 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 SAEM Sophia Antipolis Habitat pour l'acquisition en VEFA de 30 logements locatifs sociaux (18 PLUS et 12 PLAI) – Résidence La Bastide – 767 Chemin des 4 chemins à Antibes.

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

### 2.1 Définition de l'Action :

La SAEM Sophia Antipolis Habitat envisage l'acquisition en VEFA de 30 logements locatifs sociaux (18 PLUS et 12 PLAI) – Résidence La Bastide – 767 Chemin des 4 chemins à Antibes 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 SAEM Sophia Antipolis Habitat 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 SAEM Sophia Antipolis Habitat 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 ce programme, s'élève à CINQ MILLIONS DEUX CENT VINGT CINQ MILLE NEUF CENT VINGT CINQ Euros et TREIZE Centimes (5 225 925.13 €) dont une subvention de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis de DEUX CENT VINGT DEUX MILLE Euros (222 000,00€) selon le plan de financement suivant :

<b>Plan de financement prévisionnel</b>	<b>PLUS</b>	<b>PLAI</b>	<b>Total Financement</b>
Subvention Etat	0,00 €	117 600,00 €	117 600,00 €
Subvention Etat PLAI Adapté	0,00 €	18 630,00 €	18 630,00 €
<b>Subvention CASA</b>	133 200,00 €	88 800,00 €	<b>222 000,00 €</b>
Subvention Région	54 000,00 €	36 000,00 €	90 000,00 €
Prêt Foncier	1 083 068,00 €	643 109,00 €	1 726 177,00 €
Prêt Travaux	1 097 768,70 €	683 749,43 €	1 781 518,13 €
Prêt PEEC	198 000,00 €	52 000,00 €	250 000,00 €
Fonds propres	612 000,00 €	408 000,00 €	1 020 000,00 €
<b>Total</b>	<b>3 178 036,70 €</b>	<b>2 047 888,43 €</b>	<b>5 225 925,13 €</b>

## 2.4 Contreparties :

En contrepartie de la participation financière apportée, la SAEM Sophia Antipolis Habitat s'engage à réserver à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, **TROIS (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 SAEM Sophia Antipolis Habitat s'engage à communiquer à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, tous les renseignements nécessaires pour assurer le placement des logements réservés 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 SAEM Sophia Antipolis Habitat s'élève au total à 222 000 € se décomposant comme suit :

- PLUS :  $18 \times 7\,400 \text{ €} = 133\,200 \text{ €}$
- PLAI :  $12 \times 7\,400 \text{ €} = 88\,800 \text{ €}$

### 3.2 Modalités de Paiement :

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

- 30% soit 66 600 € sur l'exercice budgétaire 2021 sur présentation :
  - ☒ De la copie de l'attestation notariée ou de l'acte d'acquisition
  - ☒ De l'ordre de service (en cas de Maîtrise d'Ouvrage)
  - ☒ D'un état des dépenses certifié par le Directeur financier ou le comptable public
  - ☒ Du projet de convention APL
- 50% soit 111 000 € sur l'exercice budgétaire 2022 et sur présentation :
  - ☒ D'un état des dépenses certifié par le Directeur financier ou le comptable public
  - ☒ De l'attestation d'avancement des travaux à 70 % (hors d'air) datée et signée

- 20%, soit 44 400 € sur l'exercice budgétaire 2023 et sur présentation :
  - ☑ Du plan de financement définitif de l'opération daté et signé par le Directeur 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 de la SA d'HLM ou de la SEM, ou son Représentant
  - ☑ De la copie de l'acte de vente ou titre de propriété publié
  - ☑ D'un état récapitulatif définitif détaillé des dépenses par fournisseurs, certifié par le Directeur financier ou le comptable public
  - ☑ De la déclaration d'achèvement des travaux ou, à défaut, le procès-verbal de réception de fin de travaux
  - ☑ De l'attestation du label de performance énergétique délivrée par un organisme certificateur
  - ☑ Du tableau des surfaces habitables et annexes définitives, par logement, certifié par le maître d'œuvre ou un géomètre

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 % du prix de la VEFA 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 et hors conduite d'opération) : 4 500 000 €

Travaux supplémentaires 5 % : 225 000 € (a) au lieu de 3 % maxi : 135 000 € (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, 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 SAEM Sophia Antipolis Habitat. Dans le cas où la SAEM Sophia Antipolis Habitat 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 SAEM Sophia Antipolis Habitat 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 SAEM Sophia Antipolis Habitat 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 SAEM Sophia Antipolis Habitat 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 SAEM Sophia Antipolis Habitat de cette notification. La présente convention 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 SAEM Sophia Antipolis Habitat en son siège à Antibes,

Fait en 2 exemplaires originaux, le

Pour La Communauté d'Agglomération  
Sophia Antipolis  
Le Président

Pour la SAEM Sophia Antipolis Habitat  
La Présidente

Jean LEONETTI

Sophie NASICA



**AR receptionné - Imprimer**

Date de l'acte : 30/07/2020  
Numéro : BC\_2020\_091  
Nature : DE - Deliberations  
Objet : Antibes - Acquisition en VEFA de 30 logements sociaux (18 PLUS - 12 PLAI) - Résidence La Bastide - 767  
Chemin des 4 chemins - Octroi d'une subvention à la SAEM SOPHIA ANTIPOLIS HABITAT  
Matière : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement  
**Interlocuteur**  
Nom : VINCENT Laurence

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

Identifiant : CXBdGS4

**Accusé de réception préfecture**

Date de réception : 03/08/2020  
Identifiant : 006-240600585-20200730-BC\_2020\_091-DE

**Acte reçu**

Date : 30/07/2020  
Numéro interne : BC\_2020\_091  
Code nature : 1  
Code matière 1 : 8  
Code matière 2 : 5  
Objet : Antibes - Acquisition en VEFA de 30 logements sociaux (18 PLUS - 12 PLAI) - Résidence La Bastide - 767  
Chemin des 4 chemins - Octroi d'une subvention à la SAEM SOPHIA ANTIPOLIS HABITAT  
Classification utilisée : 29/08/2019  
Document : 99\_DE-006-240600585-20200730-BC\_2020\_091-DE-1-1\_1.PDF

**Annexes**

Nombre : 1  
99\_SE-006-240600585-20200730-BC\_2020\_091-DE-1-1\_2.PDF

N