

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 06 juin 2016**

Effectif légal	Présents	Procurations + Absents
25	19	6

N° de la séance : 45

Objet de la délibération : Direction Habitat  
Logement - Roquefort les Pins- Le  
Caillietier-Réalisation de 35 logements en  
accession sociale et encadrée à la  
propriété-Convention de partenariat avec  
ERILIA

<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.2016.129

Date de la convocation : <b>Le 31/05/2016</b>
<b>Certifié exécutoire compte tenu</b>
de l'affichage en date du <b>16 JUIN 2016</b>
de la réception s/Préfecture en date du <b>23 JUIN 2016</b>
Pour le Président, Le Directeur Général des Services  Stéphane PINTRE

L'an deux mil seize et le 06 juin à 10h00, 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, Député-Maire d'Antibes Juan-Les-Pins.

**PRESENTS :**

Jean LEONETTI, Michelle SALUCKI, Guilaine DEBRAS, 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, Alain ARZIARI, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Jean-Paul ARNAUD, René TRASTOUR

**ABSENTS :**

Lionnel LUCA, Marc DAUNIS, Jean-Bernard MION, Richard THIERY, Claude BERENGER, Joseph VALETTE

**Madame BLAZY,**

La Zone d'Aménagement Concerté de Roquefort les Pins dénommée « Les hauts de Roquefort », a été créée par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA), du 14 février 2011.

Ce projet d'aménagement poursuit comme objectif de favoriser la mixité et la diversité de l'habitat en répondant aux besoins exprimés par la population et en répondant en partie aux objectifs du programme local de l'habitat (PLH) 2012-2017 de la CASA, pour la commune de Roquefort les Pins en matière de logements sociaux, en permettant un offre locative et en accession.

Par délibération du 19 décembre 2013, le Bureau Communautaire de la CASA a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC d'intérêt communautaire « Les Hauts de Roquefort les Pins ».

Ce secteur est identifié dans le SCOT de la CASA comme secteur à enjeux à dominante habitat.

La présente convention concerne la partie du programme en accession sociale et encadrée à la propriété dénommée « Le Cailletier », réalisée par l'opérateur social ERILIA, qui comprendra 35 logements en accession à la propriété, répartis en 10 logements PSLA et 25 logements en accession encadrée à la propriété.

Le but recherché est de fluidifier les parcours résidentiels trop sclérosés, notamment en incitant des locataires à libérer le parc social pour devenir propriétaires.

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

La présente délibération a pour objectif de soumettre à l'approbation du Bureau Communautaire, la convention de partenariat entre la CASA et l'opérateur social ERILIA, fixant les modalités spécifiques de commercialisation et d'encadrement des logements en accession sociale et encadrée à la propriété.

Considérant l'intérêt général et les contraintes engendrées par la pénurie de logements, des 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 2012-2017 de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis,

Considérant la mise en place, par les pouvoirs publics de mesures visant à favoriser le développement de l'accession sociale dans lesquelles ce programme s'inscrit,

Considérant la volonté de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis de mettre en œuvre un partenariat avec l'opérateur social ERILIA afin de fixer les modalités spécifiques de commercialisation et d'encadrement des logements en accession sociale et encadrée à la propriété,

Vu la délibération n°CC.2015.174 du 21 décembre 2015 qui délègue 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,

Il est proposé au Bureau Communautaire :

- d'approuver la convention de partenariat entre la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et l'opérateur social ERILIA, dont le projet est joint en annexe,
- d'autoriser Monsieur le Président à signer ladite convention de partenariat.

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

- d'approuver la convention de partenariat entre la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et l'opérateur social ERILIA, dont le projet est joint en annexe,
- d'autoriser Monsieur le Président à signer ladite convention de partenariat.

AINSI FAIT ET DELIBERE  
A ANTIBES LE 06 juin 2016  
Suivent les signatures  
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,

  
Jean LEONETTI



**Convention de partenariat entre la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et ERILIA**  
**Réalisation de 10 logements en accession sociale à la propriété**  
**et 25 logements en accession encadrée à la propriété**  
**« Le Cailletier » à Roquefort les Pins**

**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 6 juin 2016 ;

**ET**

**ERILIA**, dont le siège est situé, 71 bis rue Perrin-Solliers 13006 Marseille, représentée par son Directeur Général, Monsieur Bernard RANVIER, agissant au nom et pour le compte de ladite société ;

**Préambule :**

La Zone d'Aménagement Concerté de Roquefort les Pins dénommée « Les hauts de Roquefort », à Roquefort les Pins a été créée par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA), du 14 février 2011.

Ce projet d'aménagement poursuit comme objectif, de favoriser la mixité et la diversité de l'habitat en répondant aux besoins exprimés par la population et en répondant en partie aux objectifs du PLH 2012-2017 pour la commune de Roquefort les Pins en matière de logements sociaux en permettant un offre locative et en accession.

Par délibération, le Bureau Communautaire de la CASA du 19 décembre 2013 a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC d'intérêt communautaire « Les Hauts de Roquefort les Pins ».

Ce secteur est identifié dans le SCOT de la CASA comme secteur à enjeux à dominante habitat.

La présente convention concerne la partie du programme en accession sociale et encadrée à la propriété, réalisée par l'opérateur social ERILIA, qui comprendra 35 logements en accession à la propriété répartis en 10 logements en PSLA et 25 logements en accession encadrée à la propriété.

Cette partie du programme est donc destinée à des personnes physiques vivant à l'année sur le territoire de la CASA dont les moyens financiers ne permettent pas d'acquérir de logements correspondants à leurs besoins dans les programmes libres commercialisés dans ce secteur.

Considérant les délibérations respectives du Conseil Municipal de la Commune de Roquefort les Pins et du Bureau Communautaire de la CASA déclarant le projet de ZAC, dans lequel s'intègre le programme en accession sociale et encadrée à la propriété, d'intérêt Communautaire,

Considérant l'intérêt général et les contraintes engendrées par la pénurie de logements, des 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 2012-2017 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 à la propriété à savoir le prêt à taux zéro, le prêt pour l'accession sociale, l'aide personnalisée au logement,

Considérant la délibération du Conseil Communautaire de la CASA du 15 juin 2015, qui dans le cadre de sa délégation des aides à la pierre et du soutien de l'accession sociale à la propriété, a approuvé les modalités de sa participation financières complémentaire de 1 000 € par logement PSLA labélisé CASA au profit des opérateurs,

La CASA et ERILIA, 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 ces objectifs, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis(CASA) a décidé de collaborer et d'unir ses efforts avec ERILIA dans les conditions définies par la présente convention qui a pour objet :

- de fixer les modalités spécifiques de réalisation de l'opération immobilière destinée à l'accession sociale et 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, pour une durée de **15 ans** à partir de la livraison.

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

Le programme collectif labellisé « **H & E** » dédié à l'accession sociale et encadrée à la propriété comporte **35** logements répartis de la manière suivante :

**25** en accession encadrée à la propriété :

-4T2 de **42.5 m<sup>2</sup>** à **42.8 m<sup>2</sup>** de surface habitable

-18T3 de **61.25 m<sup>2</sup>** à **69.50 m<sup>2</sup>** de surface habitable.

- 3T4 de **71.25 m<sup>2</sup>** à **81.10 m<sup>2</sup>** de surface habitable.

Le prix de vente moyen des logements n'excèdera pas **3400 € TTC/m<sup>2</sup>** de surface habitable parking compris (valeur arrêtée à la date de la signature de la présente convention).

**10** en PSLA :

-1T2 de **43,15 m<sup>2</sup>** de surface habitable.

-8T3 de **61,85 m<sup>2</sup>** à **68,15 m<sup>2</sup>** de surface habitable.

- 1T4 d'environ **80,90 m<sup>2</sup>** de surface habitable.

Le prix de vente moyen des logements n'excèdera pas **2 900 € TTC/m<sup>2</sup>** de surface habitable parking compris (valeur arrêtée à la date de la signature de la présente convention).

Les ventes seront assorties d'un dispositif de protection des accédants : garantie de rachat et de relogement en cas d'accident de la vie ; ainsi que d'une clause anti-spéculative sous la forme d'un pacte de préférence au profit de l'opérateur social ERILIA.

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

- Le candidat ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale durant les deux dernières années fiscales et ne pas être propriétaire d'un bien immobilier quel que soit son usage ou sa situation,
- 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 PSLA année N-2 pour les logements en accession sociale à la propriété
- Le revenu fiscal de référence du candidat doit être sous plafond de ressources PLS+30% année N-2 pour les logements en accession encadrée à la propriété
- 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.

Les partenaires 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 Commune, la CASA et ERILIA.

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

La CASA informe les candidats sur les critères d'éligibilité au programme et joue le rôle de guichet unique.

Les candidats remettent leur dossier rempli, signé et accompagné des pièces justificatives demandées, à un huissier missionné par ERILIA.

L'huissier missionné par ERILIA vérifie si les dossiers sont complets et les enregistre, puis les transmet à la CASA.

La CASA établit la liste des candidats par ordre décroissant de nombre de points obtenus selon un scoring prédéfini 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 d'attribution de logements de la CASA valide le classement de traitement commercial des candidatures.

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

1. La CASA adresse à ERILIA les premières candidatures dans l'ordre commercial arrêté par la commission
2. Les dossiers sont examinés par ERILIA et l'organisme de prêt partenaire de l'opération, exclusivement dans l'ordre déterminé par la Commission.
3. Le candidat est convoqué par ERILIA à un premier rendez-vous commercial et est invité à faire une pré-réservation d'un logement parmi ceux disponibles.
4. Entre le premier rendez-vous avec l'opérateur et la signature du contrat de réservation, le candidat doit avoir la possibilité de bénéficier d'un délai raisonnable de réflexion de 10 jours en recherche de financement de son projet d'achat.

5. La signature du contrat de réservation devra intervenir dans un délai de 30 jours à compter de la pré-réservation. Si cette signature ne devait pas aboutir, la pré-réservation serait caduque.

6. Le candidat apportant les garanties bancaires de financement signe un contrat de réservation auprès d'ERILIA lors d'un second rendez-vous.

7. Au fur et à mesure de l'examen des premiers candidats, ERILIA informe la CASA des dossiers non finançables ou des renoncations des candidats acquéreurs ne souhaitant pas donner suite à leur projet d'acquisition.

8. La CASA transmet alors à ERILIA de nouveaux dossiers en nombre équivalent selon l'ordre de traitement défini.

9. 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.

10. Après signature des contrats de réservation de location accession et en cas de désistement d'un acquéreur, ERILIA informerait la CASA dans les meilleurs délais.

Par ailleurs, la CASA a effectué les démarches nécessaires de déclaration auprès de la CNIL.

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

7-a L'Opérateur Social s'engage à :

- Remettre à la CASA le projet type des contrats de réservation des logements vendus en accession encadrée à la propriété et en PSLA, ledit cadre devant être validé en concertation avec la CASA avant toute signature.
- Veiller à ce que leurs agents 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 chargé de vérifier et d'enregistrer les dossiers de candidatures.
- Signer avec les ménages finançables des contrats de réservation et transmettre une copie des contrats signés à la CASA.
- Faire respecter les critères suivants :
  - ✓ 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 de ressources PSLA pour l'année n-2 à la date de signature du contrat préliminaire pour l'accession sociale à la propriété (PSLA).
  - ✓ 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.



- ✓ Assurer un prix de vente de 3 400 € TTC moyen/m<sup>2</sup> de surface habitable parking compris pour l'accession encadrée (valeur arrêtée à la date de la signature de la présente convention).
- ✓ Assurer un prix de vente de 2 900 € TTC moyen/m<sup>2</sup> de surface habitable parking compris pour l'accession sociale (PSLA) (valeur arrêtée à la date de la signature de la présente convention).
- ✓ Assortir les ventes d'une clause anti-spéculative d'une durée de 15 ans à compter de la date d'acquisition sous forme d'un pacte de préférence au profit de l'opérateur social ainsi qu'une garantie de rachat et de relogement en cas d'accident de la vie.
- Informer la CASA sous un délai de 15 jours (à compter de la notification faite à ERILIA de son acceptation ou refus d'acquiescer le logement dans le cadre d'un pacte de préférence tel que défini à l'article 10 de la présente convention).

7-b La CASA s'engage à :

- Informer les candidats issus de son fichier de demandeurs, du programme faisant l'objet de la présente convention.
- 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.

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

Pendant ce délai 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 de ERILIA et 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 reconnue.

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 **10,07€** (valeur 2016) le mètre carré de surface utile indexée sur l'indice de référence des loyers.

En outre, la location ne pourra être consentie 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.

ERILIA 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, le vendeur, et la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et/ou la commune ou l'ADIL 06 à qui il aura pu déléguer 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 de leur dernière taxe d'habitation.

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 ERILIA ou de la CASA, sans préjudice de l'exercice par le vendeur d'une action en résolution de la vente.

ERILIA 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 Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et/ou la commune ou l'ADIL 06 à qui il aura pu déléguer 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 ERILIA ou de la CASA, sans préjudice de l'exercice par le vendeur d'une action en résolution de la vente.

ERILIA 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 Le pacte de préférence**

Au cas où il déciderait de vendre le logement acquis ou de réaliser toute autre cession à titre onéreux, l'acquéreur s'engage, pour une durée de 15 ans à compter de la signature du premier acte de vente, à donner la préférence à ERILIA, sur tout autre acquéreur.

Le notaire représentant l'acquéreur devra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception à ERILIA et à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis son intention d'aliénation en précisant les conditions, notamment le prix.

ERILIA disposera alors d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette notification pour émettre sa position au sujet du droit de préférence et faire connaître, par lettre recommandée avec avis de réception, au cédant et à la CASA son acceptation ou refus d'acquérir le logement. Son silence équivaudra à une renonciation de son droit de préférence.

En cas d'acquisition, ERILIA s'engage à remettre le bien en vente en respectant la procédure initialement mise en œuvre.

ERILIA 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 Plafonnement du prix de rachat**

Pendant le délai de 15 ans suivant la signature de l'acte de vente, 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), auquel seront ajoutés les frais d'acte.

ERILIA 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-c Renoncement d'ERILIA à son droit de préférence**

Dans la mesure où l'opérateur ERILIA renoncerait à son droit de préférence, il s'engage en partenariat avec la CASA à rechercher un acquéreur répondant aux critères ci-dessous :

- ✓ Personne physique
- ✓ Primo accédant
- ✓ Sous conditions de plafonds de ressources PSLA pour l'accession sociale et 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 publicité de la mise en vente du logement, le propriétaire pourra vendre son logement à un tiers.

Celui-ci 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 ci-dessus au prix déterminé à l'article 10b.

ERILIA 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**

ERILIA transmettra à la demande de la CASA un état d'avancement mensuel des contrats de réservation (cf. article 6 de la présente convention) et un bilan final à la fin de la commercialisation.

ERILIA transmettra à la demande de la CASA un état des lieux sur l'exercice du pacte de préférence.

ERILIA et la CASA s'engagent à respecter les modalités 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 ERILIA

Pour la Communauté d'Agglomération  
Sophia Antipolis

Le Directeur Général

Le Président

Bernard RANVIER

Jean LEONETTI

**AR réceptionné - Imprimer**

Date de l'acte : 06/06/2016  
Numéro : BC.2016.129  
Nature : DE - Deliberations  
Objet : Roquefort les Pins- Le Cailletier-Réalisation de 35 logements en accession sociale et encadrée à la propriété-Convention de partenariat avec ERILIA  
Matière : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement  
**Interlocuteur**  
Nom : CHALIER Vanessa

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

Identifiant : 110937059  
Référence envoi : IDF2016-06-23T09-22-45.00  
Envoyé le : 23/06/2016  
à (TU) : 07h23:02

**Accusé de réception préfecture**

Date de réception : 23/06/2016  
Identifiant : 006-240600585-20160606-AOI\_6128-DE

**Acte reçu**

Date : 06/06/2016  
Numéro interne : AOI\_6128  
Code nature : 1  
Code matière 1 : 8  
Code matière 2 : 5  
Objet : Roquefort les Pins- Le Cailletier-Réalisation de 35 logements en accession sociale et encadrée à la propriété-Convention de partenariat avec ERILIA  
Classification utilisée : 01/04/2004  
Document : 006-240600585-20160606-AOI\_6128-DE-1-1\_1.pdf

**Annexes**

Nombre : 1  
006-240600585-20160606-AOI\_6128-DE-1-1\_2.pdf