

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 23 avril 2018

Effectif légal	Présents	Procurations + Absents
24	18	6

N° de la séance : 16

Objet de la délibération : Direction Habitat
Logement - Réalisation et
commercialisation d'un programme de 22
logements en accession encadrée à la
propriété - VIA MARENDIA à Antibes -
Convention de partenariat avec la SPL
ANTIPOLIS AVENIR, BNP Paribas
Promotion immobilière et Sophia
Antipolis Habitat

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

Stéphane PINTRE

N° Enregistrement : BC.2018.087

Date de la convocation :
Le 17/04/2018

Certifié exécutoire compte tenu

de l'affichage
en date du **- 4 MAI 2018**

de la réception s/Préfecture
en date du **- 4 MAI 2018**

Pour le Président,
Le Directeur Général des Services


Stéphane PINTRE

L'an deux mil dix-huit et le 23 avril 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, Christophe ETORE, Guilaine DEBRAS, Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Damien BAGARIA, Gérald LOMBARDO, Jean Pierre MAURIN, Joseph LE CHAPELAIN, Richard RIBERO, Jean-Pierre MASCARELLI, Marguerite BLAZY, Roger CRESP, Gilbert TAULANE, Jean-Paul ARNAUD, Claude BERENGER, Joseph VALETTE

ABSENTS :

Lionnel LUCA, Thierry OCCELLI, Eric MELE, Gilbert HUGUES, Richard THIERY, René TRASTOUR

Madame BLAZY,

Conformément à l'objectif opérationnel n°1.3 de son programme local de l'habitat (PLH) 2012-2017, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis souhaite développer l'offre en accession à la propriété sur son territoire.

Le projet MARENDIA LACAN est une opération d'aménagement en ZAC, dont la SPL ANTIPOLIS AVENIR s'est vu confier la concession d'aménagement par délibération du conseil municipal du 23 octobre 2015.

Située sur un emplacement stratégique pour la ville d'Antibes, la ZAC MARENDIA LACAN répond aux enjeux d'un projet de requalification urbaine en centre-ville.

Sur la partie habitat, le projet concerne la réalisation, par la Société BNP PARIBAS IMMOBILIER PROMOTION RESIDENTIEL, de 208 logements dont 69 logements locatifs sociaux et 22 logements en accession encadrée à la propriété.

La partie du programme, objet de la présente convention, concerne la réalisation et l'encadrement de la commercialisation et de l'occupation des 22 logements en accession à la propriété labélisés « CASA ».

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

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 fixant les modalités spécifiques de réalisation, 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 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 et encadrée à la propriété (le prêt à taux zéro (PTZ), le prêt à l'accession sociale, l'aide personnalisée au logement, etc.) dans lequel ce projet s'inscrit ;

Considérant la volonté de la Commune d'Antibes et de la CASA de mettre en œuvre un partenariat avec la SPL ANTIPOLIS AVENIR, BNP Paribas Promotion immobilière, Sophia Antipolis Habitat afin de fixer les modalités spécifiques de réalisation 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 22 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 ;

Il est proposé au Bureau Communautaire :

- d'approuver la convention de partenariat entre la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, la SPL Antipolis Avenir, BNP Paribas Promotion Immobilière, Sophia Antipolis Habitat, fixant les modalités spécifiques de réalisation, de commercialisation et d'encadrement de l'opération immobilière destinée à l'accession encadrée à la propriété et les critères d'évaluation du SCORING, concernant les 22 logements en accession encadrée à la propriété labélisés « CASA » dont le projet est joint en annexe ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer ladite convention telle qu'annexée à la délibération.

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, la SPL Antipolis Avenir, BNP Paribas Promotion Immobilière, Sophia Antipolis Habitat, fixant les modalités spécifiques de réalisation, de commercialisation et d'encadrement de l'opération immobilière destinée à l'accession encadrée à la propriété et les critères d'évaluation du SCORING, concernant les 22 logements en accession encadrée à la propriété labélisés « CASA » dont le projet est joint en annexe ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer ladite convention telle qu'annexée à la délibération.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 23 avril 2018
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,



Jean LEONETTI



**Convention de partenariat entre, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis,
La SPL ANTIPOLIS AVENIR, BNP Paribas Promotion immobilière, Sophia Antipolis
Habitat
Réalisation de 22 logements en accession encadrée à la propriété
«VIA MARENDA» à Antibes**

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 23 avril 2018 ;

ET

La SPL ANTIPOLIS AVENIR ; dont le siège est situé Cours Masséna - 06600 Antibes, représentée par sa Directrice Générale, Madame Marie Claude ROULET, agissant au nom et pour le compte de ladite société ; et autorisée à signer la présente convention par délibération du Conseil d'Administration en date du 9 mars 2018 ;

ET

La Société dénommée **BNP PARIBAS IMMOBILIER PROMOTION RESIDENTIEL**, Société par actions simplifiée au capital de 1.000.000,00 euros, dont le siège est à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130), 167 quai de la Bataille de Stalingrad, identifiée au SIREN sous le numéro 421291899 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE ou toute société qu'elle se substituerait dans la réalisation de l'opération.
Ci-après dénommée BNPIPR

ET

SOPHIA ANTIPOLIS HABITAT dont le siège est situé au 670 première avenue – Le Kaliste 06600 Antibes, représentée par sa Présidente, Madame Marguerite BLAZY, agissant au nom et pour le compte de ladite société ; et autorisée à signer la présente convention par délibération du Conseil d'Administration en date du 31 janvier 2018 ;

Préambule :

Le projet MARENDA LACAN est une opération d'aménagement en ZAC, dont la SPL ANTIPOLIS AVENIR s'est vu confier la concession d'aménagement par délibération du conseil municipal du 23 octobre 2015.

En conformité avec la réglementation en vigueur la ZAC est encadrée par, le dossier de création de la ZAC approuvé en délibération du conseil municipal du 25 septembre 2015 et le dossier de réalisation de ZAC approuvé par délibération du conseil municipal du 17 mars 2016.

Située sur un emplacement stratégique pour la ville d'Antibes, la ZAC MARENDA LACAN répond aux enjeux d'un projet de requalification urbaine en centre-ville.

Sur la partie habitat, le projet concerne la réalisation, par BNP PARIBAS IMMOBILIER PROMOTION RESIDENTIEL, de 208 logements dont 69 logements locatifs sociaux et 22 logements en accession encadrée à la propriété.

La présente convention concerne l'encadrement de la commercialisation et de l'occupation des 22 logements en accession encadrée à la propriété labélisés CASA.

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, dont les moyens financiers ne leur permettent pas d'acquérir de logements en résidence principale 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 2012-2017 de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis,

Considérant les obligations inscrites dans le Plan Local d'Urbanisme de la Villa d'Antibes notamment sur le secteur MARENDA LACAN,

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, le prêt à taux zéro(PTZ), le prêt à l'accession sociale, l'aide personnalisée au logement, ...

La CASA, La SPL ANTIPOLIS HABITAT, BNP PARIBAS IMMOBILIER PROMOTION RESIDENTIEL et SOPHIA ANTIPOLIS HABITAT souhaitent mettre tout en œuvre pour réaliser les objectifs qu'ils se sont fixés 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 la SPL ANTIPOLIS AVENIR, BNPIPR et Sophia Antipolis Habitat 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 pour une durée de **15 ans** à partir de la livraison.

Article 3 - Présentation de l'opération

Le programme collectif labellisé NF HABITAT HQE et BDM « Argent » dédié à l'accession encadrée à la propriété comporte 22 logements en accession encadrée à la propriété situés dans les îlots A et A1 de l'opération **VIA MARENDA** sise Place des Martyrs, Rue Fontvieille, Rue Vauban, Rue Lacan répartis de la manière suivante :

- 10 T2 de 41 m² à 51 m² de surface habitable
- 9 T3 de 61 m² à 68 m² de surface habitable
- 3T4 de 80 m² de surface habitable

Le prix de vente moyen des logements n'excèdera pas **3.200 € TTC/m²** de surface habitable parking compris. (cf. Grille de prix en annexe n°1).

Les ventes seront assorties d'un dispositif de protection des accédants : garantie de rachat et de relogement en cas d'accident de la vie par **Sophia Antipolis Habitat (cf. article 11) à partir de la livraison du logement**; ainsi que d'une clause anti-spéculative et d'un pacte de préférence au profit de **Sophia Antipolis Habitat (cf. article 10)** 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 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 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 de la possibilité offerte d'acquérir sous certaines conditions des biens à prix maîtrisés 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 SPL ANTIPOLIS AVENIR, BNPPIPR et Sophia Antipolis Habitat.**

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

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

L'huissier missionné par **BNPPIPR** vérifie si les dossiers sont complets et 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 (cf. fiche jointe en annexe n°2) 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 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 BNPPIPR les candidatures dans l'ordre commercial arrêté par la CCPC.
2. Les dossiers sont examinés par BNPPIPR, exclusivement dans l'ordre déterminé par la CCPC.
3. Le candidat est convoqué par BNPPIPR 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, **BNPPIPR** 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.

BNPPIPR informe dès à présent la CASA et SOPHIA ANTIPOLIS HABITAT et informera également le candidat acquéreur devenu réservataire qu'il est soumis aux règles prévues à la législation et aux règlements applicables en matière de lutte contre le blanchiment d'argent et notamment ceux pris en application de l'ordonnance N°2009-104 du 30 janvier 2009 et tous textes réglementaires et législatifs applicables et qu'à ce titre, BNPPIPR se réserve la faculté de demander, à sa discrétion, au Réservataire, tous documents et informations conformément au « Titre VI du Code Monétaire et Financier, Obligations relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux, le financement des activités terroristes et les loteries, jeux et paris prohibés ».

Dans ce contexte, le Réservataire s'engagera à fournir tous documents ou informations que BNPPPIPR jugera, à sa discrétion, nécessaires au respect des règles susvisées notamment les documents suivants sans que cette liste soit exhaustive :

- Situation professionnelle, économique et financière (origine des fonds, etc.)
- Modalités de financement de l'acquisition envisagée
- Informations sur les revenus et le patrimoine (montant par type d'actif)
- Justificatif récent de l'identité et de domicile des personnes physiques

Sur la base des documents ainsi transmis le Réservataire reconnaitra et acceptera que BNPPPIPR pourra ainsi librement décider d'annuler le Contrat de réservation et notamment s'il s'avère que les informations transmises par le Réservataire sont insuffisantes ou à défaut de remise par ce dernier des informations manquantes dans les 8 (huit) jours calendaires qui lui auraient été réclamées. Dans ce cas, BNPPPIPR restituera le dépôt de garantie au Réservataire, sans autre indemnité.

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.

7. Après signature des contrats de réservation et en cas de désistement d'un acquéreur, BNPPPIPR informerait la CASA dans les meilleurs délais.

Article 7 - Obligations des parties

7-a **BNPPPIPR** s'engage à :

- Remettre à la CASA le projet type des contrats de réservation puis des actes de vente en état futur d'achèvement des logements vendus en accession encadrée à la propriété, 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 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 validé par la CCPC.

- Signer avec les ménages respectant les conditions indiquées à l'article 6-4 susvisé, des contrats préliminaires de réservation et les actes de vente en VEFA et les transmettre en copie à la CASA.
- Alerter la CASA au cas où ses conseillers commerciaux constateraient un changement de situation du réservataire qui impacterait les critères suivants et appliquer la procédure de désistement du réservataire, avec restitution du dépôt de garantie :
 - ✓ 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 et ne pas être propriétaire d'un bien immobilier quel que soit son usage ou sa situation,

*Dans le cas où **BNPPIPR** constaterait qu'un ou plusieurs de ces critères ne seraient pas respectés, elle en informerait la CASA et appliquerait la procédure de désistement avec restitution du dépôt de garantie.*

- Assurer un prix de vente moyen plafond de 3.200 € TTC /m² de surface habitable parking compris pour l'accession encadrée.
- Assortir les ventes d'une clause anti-spéculative d'une durée de 15 ans et d'un pacte de préférence au profit de Sophia Antipolis Habitat (cf. article 10) 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 ainsi que d'une garantie de rachat et de relogement en cas d'accident de la vie par Sophia Antipolis Habitat (cf. article 11) à partir de la date de livraison du logement.

7-b Sophia Antipolis Habitat s'engage à :

- Informer la CASA sous un délai de 1 mois à compter de la notification faite à la Sophia Antipolis Habitat de son acceptation ou refus d'acquérir le logement dans le cadre d'un pacte de préférence tel que défini à l'article 10 de la présente convention.
- Proposer une garantie de rachat et de relogement en cas d'accident de la vie (cf. article 11).

7-c La CASA s'engage à :

- 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 livraison 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.

BNPPIPR 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 de 15 ans à compter de la livraison du logement, la mise en location ne sera possible qu'après information de Sophia Antipolis Habitat 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.

Dans ces hypothèses de location, et pendant un délai de 15 ans à compter de la livraison 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 2017) 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.

BNPPIPR 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 livraison 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 (type dernière 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.

BNPPIPR 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 l'ADIL 06 à qui il aura pu être délégué cette mission, auront, durant le délai de 15 ans à compter de la livraison 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.

BNPPIPR 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 livraison, les reventes devront respecter la procédure ci-dessous.

Article 10-a Le pacte de préférence

Au cas où ils décideraient de vendre leur logement acquis ou de réaliser toute autre cession à titre onéreux, les acquéreurs successifs s'engagent, à partir de la date de signature du premier acte de vente et pour une durée de 15 ans suivant la livraison du logement, à donner la préférence à **Sophia Antipolis Habitat**, sur tout autre acquéreur.

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

Sophia Antipolis Habitat 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.

BNPPIPR 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

A partir de la date de la signature du premier acte de vente et pendant le délai de 15 ans suivant la livraison du logement, 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).

BNPPIPR 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 de Sophia Antipolis Habitat à son droit de préférence

Dans la mesure où **Sophia Antipolis Habitat** renoncerait à son droit de préférence, elle s'engage, si le propriétaire l'autorise, en partenariat avec la CASA à rechercher un acquéreur répondant aux critères ci-dessous :

- Personne physique
- Primo accédant
- Sous conditions de plafonds de ressources PLS+30% (année n-2)

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 renoncement par **Sophia Antipolis Habitat** à son droit de préférence, ou dans le cas où le propriétaire n'autoriserait pas cette procédure de recherche d'acquéreur, le propriétaire pourra vendre son logement à un tiers au prix de vente déterminé à l'article 10-b-plafonnement du prix de rachat

Le nouvel acquéreur s'engagera à affecter le bien à sa résidence principale pour le temps restant à courir jusqu'au terme du délai de 15 ans.

BNPPIPR 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 Garantie de rachat et de relogement en cas d'accident de la vie

Article 11-a Garantie de rachat

Sophia Antipolis Habitat propose une garantie de rachat du logement 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 ;
- le chômage d'une durée supérieure à un an ;
- le divorce ou la dissolution d'un pacte civil de solidarité.

Le rachat s'effectue à un niveau de prix minimum garanti de 80 % de la valeur initiale d'acquisition.

Le cas échéant, le prix du rachat est éventuellement minoré des frais nécessaires à la remise en état du logement, ainsi que de ceux engagés par l'organisme pour le rachat. A partir de la 6^{ème} année, le prix de rachat est minoré, chaque année, de 1.5 % de la valeur initiale d'acquisition.

L'accédant doit manifester une réactivité minimum, sa demande devant intervenir dans un délai de 12 mois à compter de la survenance du fait générateur.

La garantie de rachat s'applique durant 15 ans à partir de la livraison du logement.

BNPPIPR 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-b Garantie de relogement

La garantie de rachat peut s'accompagner, si l'acquéreur en situation d'échec en fait la demande et s'il remplit les conditions de ressources (plafond PLS), d'une démarche de proposition de relogement par **Sophia Antipolis Habitat dans les cas suivants :**

- 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 ;
- le chômage d'une durée supérieure à un an ;
- le divorce ou la dissolution d'un pacte civil de solidarité.

Sophia Antipolis Habitat s'engage à proposer un relogement correspondant aux besoins et aux ressources de l'acquéreur dans son parc locatif en fonction des disponibilités effectives dans le patrimoine qu'elle gère.

Les propositions refusées par l'accédant ne peuvent cependant excéder le nombre de trois.

Si, dans un délai de trois mois à compter de la date de la demande, **Sophia Antipolis Habitat** n'a pas de logement libre, correspondant, dans son parc locatif, situé dans le périmètre de la CASA, il sera dégagé de cette obligation.

L'accédant doit manifester une réactivité minimum, sa demande devant intervenir dans un délai de 12 mois à compter de la survenance du fait générateur.

La durée de validité de cette clause s'applique durant 15 ans à partir de la livraison du logement.

BNPPIPR 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 12 - Modalités de suivi de la convention

BNPPIPR 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, 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 de la procédure de 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.

Avant toute réservation de logement, les candidatures devront être validées par la CASA dans les conditions suivantes :

- Le candidat 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% à l'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 13 - 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 4 exemplaires,

Pour l'opérateur
SPL AVENIR ANTIPOLIS
La Directrice Générale

Pour la Communauté d'Agglomération
Sophia Antipolis
Le Président

Marie Claude ROULET

Jean LEONETTI

Pour l'opérateur social
Sophia Antipolis Habitat
La Présidente

BNPPIPR
Le Directeur d'Agence

Marguerite BLAZY

Jean-Baptiste RAHOU PERALDI

Annexe 1

VIA MARENDA : PRIX MAITRISES							
14/03/2018		14/03/2018					
ILOT	CAGE	N° APPARTEMENT	TYPE	NIVEAU	S.H.A.B.	Prix de vente/m²	PRIX TTC 1pk inclus
A	B	B11	T4	1er étage	80,00	3 150	252 000
A	B	B14	T2	1er étage	41,00	3 250	133 250
A	C	C11	T2	1er étage	50,00	3 200	160 000
A	C	C12	T3	1er étage	61,00	3 200	195 200
A	D	D13	T3	1er étage	61,00	3 300	201 300
A	E	E11	T2	1er étage	41,00	3 050	125 050
A	E	E12	T3	1er étage	68,00	3 150	214 200
A	E	E13	T3	1er étage	64,00	3 250	208 000
A	E	E14	T2	1er étage	51,00	3 100	158 100
A1	B	B113	T2	1er étage	43,00	3 050	131 150
A	B	B21	T4	2e étage	80,00	3 200	256 000
A	B	B24	T2	2e étage	41,00	3 350	137 350
A	C	C21	T2	2e étage	50,00	3 250	162 500
A	C	C22	T3	2e étage	61,00	3 220	196 420
A	D	D23	T3	2e étage	61,00	3 220	196 420
A	E	E21	T2	2e étage	41,00	3 100	127 100
A	E	E22	T3	2e étage	68,00	3 200	217 600
A	E	E23	T3	2e étage	64,00	3 250	208 000
A	E	E24	T2	2e étage	51,00	3 150	160 650
A1	B	B121	T3	2e étage	64,00	3 300	211 200
A	B	B31	T4	3e étage	80,00	3 250	260 000
A1	B	B133	T2	3e étage	43,00	3 100	133 300
TOTAL	TOTAL	22			1264,00	3 200	4 044 790 0

Annexe n°2

SCORING :

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° 22 : 4 points
- Du dossier n°23 enregistré par l'huissier au dossier n° 45 : 3 points
- Du dossier n°46 enregistré par l'huissier au dossier 68 : 2 points

(Au-delà pas de point)

Age des candidats :

- Moins de 30 ans : 4 points
- Entre 30 et 50 ans : 3 points
- Au-delà de 50 ans : 2 points

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

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

(Hors CASA pas de point)

Lieu et ancienneté de la résidence actuelle du candidat

Antibes : 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 Antibes : 8 points
- 1 contrat de travail sur Antibes : 4 points
- 2 contrats de travail sur la CASA hors Antibes : 4 points
- 1 contrat de travail sur la CASA hors Antibes : 2 points

(Hors CASA pas de point)

Pour un célibataire ou une famille monoparentale

- 1 contrat de travail sur Antibes : 8 points
- 1 contrat de travail sur la CASA hors Antibes : 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 receptionné - Imprimer

Date de l'acte : 23/04/2018
Numéro : BC_2018_087
Nature : DE - Deliberations
Objet : Réalisation et commercialisation d'un programme de 22 logements en accession encadrée à la propriété - VIA MARENDÀ à Antibes - Convention de partenariat avec la SPL ANTIPOLIS AVENIR, BNP Paribas Promotion immobilière et Sophia Antipolis Habitat
Matière : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement
Interlocuteur
Nom : LE GRATIET Véronique

Suivi des transactions**Accusé d'envoi**

Identifiant : ZLPg0zz

Accusé de réception préfecture

Date de réception : 04/05/2018
Identifiant : 006-240600585-20180423-BC_2018_087-DE

Acte reçu

Date : 23/04/2018
Numéro interne : BC_2018_087
Code nature : 1
Code matière 1 : 8
Code matière 2 : 5
Objet : Réalisation et commercialisation d'un programme de 22 logements en accession encadrée à la propriété - VIA MARENDÀ à Antibes - Convention de partenariat avec la SPL ANTIPOLIS AVENIR, BNP Paribas Promotion immobilière et Sophia Antipolis Habitat
Classification utilisée : 19/04/2017
Document : 99_DE-006-240600585-20180423-BC_2018_087-DE-1-1_1.PDF

Annexes

Nombre : 3
99_DE-006-240600585-20180423-BC_2018_087-DE-1-1_2.PDF
99_DE-006-240600585-20180423-BC_2018_087-DE-1-1_3.PDF
99_DE-006-240600585-20180423-BC_2018_087-DE-1-1_4.PDF

N