

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION  
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:  
Hôtel de Ville  
BP 2205  
06606 ANTIBES CEDEX

Effectif légal	Présents	Procurations + Absents
25	23	2

N° de la séance : 32

Objet de la délibération : Direction Habitat  
Logement - Villeneuve Loubet -  
Acquisition en VEFA de 41 logements  
(28 PLUS et 13 PLAI) 931, avenue des  
Plans - La Bastide des Plans - Octroi d'une  
garantie d'emprunt auprès de la Caisse  
des dépôts et consignations par la SAEM  
Sophia Antipolis Habitat

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

N° Enregistrement : BC.2019.102

Date de la convocation :

**Le 14/05/2019**

**Certifié exécutoire compte tenu**

de l'affichage  
en date du **- 5 JUIN 2019**

de la réception s/Préfecture  
en date du **- 3 JUIN 2019**

Pour le Président,  
La Responsable de Service

  
Corinne PAVAN SANTAINÉ

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

**Séance du 20 mai 2019**

L'an deux mil dix-neuf et le 20 mai à 09h00, 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, Jean-Pierre MASCARELLI, Marguerite BLAZY, Dominique TRABAUD, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Jean-Paul ARNAUD, Richard THIERY, Claude BERENGER, René TRASTOUR, Joseph VALETTE

**ABSENTS :**

Eric MELE, Roger CRESP

**Madame BLAZY,**

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

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

Le projet présenté aujourd'hui a pour objet l'octroi d'une garantie d'emprunt à la SAEM Sophia Antipolis Habitat pour l'acquisition en VEFA de 41 logements (28 PLUS et 13 PLAI) dans la résidence « La Bastide des Plans » située 931, avenue des plans à Villeneuve-Loubet.

La présente garantie est sollicitée dans les conditions fixées ci-dessous.

**Vu** la délibération n° CC.2015.036 du 13 avril 2015 approuvant la mise en place du dispositif simplifié de prise de délibération pour la garantie des prêts sur fond d'épargne de la Caisse des Dépôts,

**Vu** l'article L.5211.10 et les articles L.5216-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** l'article 2298 du Code civil,

**Vu** la demande formulée par la SAEM Sophia Antipolis Habitat et tendant à financer l'acquisition en VEFA 41 logements (28 PLUS et 13 PLAI), résidence « *La Bastide des Plans* » 931, avenue des plans à Villeneuve-Loubet,

**Vu** le contrat de prêt n° 91762 signé entre la SAEM Sophia Antipolis Habitat, ci-après l'Emprunteur, et la Caisse des Dépôts et Consignations, et annexé à la présente délibération,

Il est proposé à l'assemblée délibérante de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis d'accorder sa garantie à hauteur de 100% pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 4 497 413 €, souscrit par l'Emprunteur auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n° 91762 constitué de 4 lignes du prêt.

Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

La garantie est apportée aux conditions suivantes :

- la garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du Prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité ;
- sur notification de l'impayé, par lettre recommandée de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage, dans les meilleurs délais, à se substituer à l'Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement ;
- le Bureau Communautaire s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt ;
- il est expressément stipulé que les versements qui seront ainsi effectués par l'EPCI en lieu et place de l'emprunteur auront le caractère d'avances remboursables. Ces avances ne porteront pas intérêt.

Conformément aux articles R.441-5 et R.441-6 du code de la construction et de l'habitation, le total des logements réservés aux EPCI en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts ne peut globalement représenter plus de 20 % des logements de chaque programme.

Ainsi, pour l'acquisition en VEFA de 41 logements (28 PLUS et 13 PLAI) dans une résidence dénommée « *La Bastide des Plans* » 931, avenue des Plans à Villeneuve-Loubet, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis bénéficie d'un droit de réservation sur le programme de huit logements pour la durée du prêt principal, et identifiés ainsi qu'il suit :



n° logement	Bât	Etage	Type	Financement	Surface habitable en m <sup>2</sup>
B05	B	1 <sup>er</sup>	T3	PLUS	60,05
B14	B	1 <sup>er</sup>	T3	PLUS	63,01
B23	B	2 <sup>ème</sup>	T3	PLAI	66,32
B25	B	2 <sup>ème</sup>	T2	PLUS	49,05
B26	B	2 <sup>ème</sup>	T2	PLUS	38,59
C11	C	1 <sup>er</sup>	T2	PLAI	47,98
C14	C	1 <sup>er</sup>	T4	PLAI	76,08
C22	C	2 <sup>ème</sup>	T3	PLUS	66,28

Lorsque l'emprunt garanti par l'établissement public de coopération intercommunale est intégralement remboursé par le bailleur, celui-ci en informe le garant. Les droits à réservation de l'établissement public de coopération intercommunale attachés à la garantie de l'emprunt sont prorogés pour une durée de cinq ans à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral de l'emprunt.

**Vu** la délibération n° CC.2014.005 du Conseil Communautaire du 14 avril 2014 par laquelle le Bureau Communautaire a reçu délégation du Conseil pour accorder les garanties d'emprunts, cautions et d'autres crédits-baux au nom de la Communauté,

Il est proposé au Bureau Communautaire :

- d'accorder sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 4 497 413 €, souscrit par l'Emprunteur auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n° 91762 constitué de 4 lignes du prêt,
- d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention financière à intervenir avec l'emprunteur, en vue de définir les modalités de mise en œuvre de la garantie d'emprunt.

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

- d'accorder sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 4 497 413 €, souscrit par l'Emprunteur auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n° 91762 constitué de 4 lignes du prêt,
- d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention financière à intervenir avec l'emprunteur, en vue de définir les modalités de mise en œuvre de la garantie d'emprunt.

AINSI FAIT ET DELIBERE  
A ANTIBES LE 20 mai 2019  
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 41 logements (28 PLUS et 13 PLAI) –  
Résidence la Bastide des Plans  
931, avenue des plans à Villeneuve Loubet

## GARANTIE D'EMPRUNT

### ENTRE

**La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis** représentée par, Monsieur Jean LEONETTI, Président en exercice, agissant au nom et pour le compte de ladite communauté d'agglomération en vertu de la délibération du bureau communautaire en date du 20 mai 2019,

### D'UNE PART

### ET

**La SAEM Sophia Antipolis Habitat**, représentée par Madame Marguerite BLAZY, 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 SUIT :

La SAEM Sophia Antipolis Habitat souhaite obtenir de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis l'octroi d'une garantie, contractée auprès de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, à hauteur de 100%, de l'emprunt d'un montant de QUATRE MILLIONS QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX SEPT MILLE QUATRE CENT TREIZE EUROS (4 497 413 €) pour l'acquisition en VEFA de 41 logements (28 PLUS et 13 PLAI) – Résidence La Bastide des Plans, 931, avenue des plans à Villeneuve-Loubet. Cette garantie d'emprunt constitue l'objet de la présente convention.

Article 1: La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis accorde sa garantie à hauteur de 100% pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de QUATRE MILLIONS QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX SEPT MILLE QUATRE CENT TREIZE EUROS (4 497 413 €) par l'Emprunteur auprès de la Caisse des Dépôts et consignations, selon les

caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n° 91762 constitué de 4 lignes du prêt.

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage, dans les meilleurs délais, à se substituer à l'Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer, le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

La mise en jeu de la garantie susvisée est subordonnée aux règles ci-après déterminant les rapports entre la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis et la SAEM Sophia Antipolis Habitat.

Article 2 : Les opérations poursuivies par la Société, tant au moyen des ressources propres que des emprunts qu'elle a déjà réalisés avec la garantie de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis ou qu'elle réalisera avec la garantie, donneront lieu, à la fin de chaque année, à l'établissement par la Société d'un compte de gestion en recettes et dépenses, faisant ressortir pour ladite année et par opération, le résultat propre à l'exploitation de l'ensemble des immeubles appartenant à la Société qui devra être adressé au Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, au plus tard le 31 décembre de l'année suivante.

Article 3 : Le compte de gestion défini au paragraphe 1<sup>er</sup> de l'article ci-dessus, comprendra :

- au crédit : les recettes de toutes natures auxquelles aura donné lieu la gestion des immeubles et installations appartenant à la Société,
- au débit : l'ensemble des dépenses auxquelles aura donné lieu la gestion des immeubles, notamment les frais d'administration et de gestion, les charges d'entretien, de réparations, de gardiennage, les impôts, les taxes, les charges d'intérêts et d'amortissement afférentes aux emprunts contractés pour la construction desdits immeubles et installations.

A ce compte de gestion devront être joints les états ci-après :

- état détaillé des frais généraux,
- état détaillé des créanciers divers faisant apparaître les sommes qui pourraient rester dues aux établissements prêteurs sur les échéances d'intérêts et d'amortissements d'emprunts contractés,
- état détaillé des débiteurs divers faisant ressortir les loyers non payés.

Article 4 : Si le compte de gestion ainsi établi est excédentaire, cet excédent sera utilisé jusqu'à due concurrence et, dans le cas où la garantie communautaire aurait déjà jouée, à l'amortissement de la dette contractée par la Société vis à vis de la Communauté d'Agglomération et figurant au compte d'avances ouvert au nom de celle-ci dans les écritures de la Société suivant les conditions prévues à l'article ci-après.

Si le compte d'avance susvisé ne fait apparaître aucune dette de la Société, le solde excédentaire du compte de trésorerie sera employé conformément aux statuts de la Société.

Si, du compte de trésorerie et de l'état détaillé des créanciers divers, il résulte que la Société n'a pas réglé tout ou partie des intérêts et amortissements échus d'emprunts garantis par la Communauté et qu'elle ne dispose pas de disponibilités suffisantes pour le faire, la Communauté effectuera ce règlement entre les mains des prêteurs au lieu et place de la Société dans la mesure de l'insuffisance des disponibilités constatées.

Ce règlement rendra la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, créancière de la Société.

Article 5 : Un compte d'avances communautaires sera ouvert dans les écritures de la Société. Il comportera au crédit le montant des versements effectués par la Communauté en vertu de l'article 3, majoré des intérêts supportés par celle-ci si elle a dû faire face à des avances au moyen de fonds d'emprunts et au débit, le montant des remboursements effectués par la Société. Le solde constituera la dette de la Société vis-à-vis de la Communauté.

Toutefois, les avances consenties par la Communauté sont limitées à deux ans. Si, à l'expiration de ce délai, la Société ne pouvait faire face à ses engagements ou si l'examen annuel de la comptabilité prévu au paragraphe ci-dessous le rendait nécessaire, la Communauté aurait la faculté de pendre une hypothèque sur les biens de la Société qui s'engage à ne pas vendre ces mêmes biens sans l'accord préalable du Préfet.

Article 6 : La Société, sur simple demande du Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, devra fournir à l'appui du compte et des états susvisés à l'article 1<sup>er</sup>, toutes justifications utiles. Elle devra permettre, à toute époque, aux agents désignés par le Président, de contrôler le fonctionnement de la Société, d'effectuer la vérification de sa caisse ainsi que ses livres de comptabilité et, d'une manière générale, de s'assurer de la parfaite régularité de toutes ses opérations.

Article 7 : L'application du présent contrat se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts déjà contractés ou à contracter avec la garantie de la Communauté.

A l'expiration de ladite convention, et si le compte d'avances n'est pas soldé, les dispositions des articles 1<sup>er</sup>, 2, 3 (§1), 4 et 5 resteront en vigueur jusqu'à l'expiration de la créance de la Communauté.

Article 8 : La Communauté aura la faculté de réclamer toute mesure conservatoire appropriée (cautionnement – affectations hypothécaires – compensation de créance, etc.) soit si la garantie venait à jouer, soit même si l'examen des comptes périodiques que doit lui soumettre la Société, lui permettrait de craindre une aggravation des risques résultant de la garantie d'emprunt.

Article 9 : Tous les frais auxquels pourrait donner lieu la présente convention seront à la charge de la Société.

Article 10 : En contrepartie de la garantie d'emprunt la SAEM Sophia Antipolis Habitat s'engage à réserver à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis **HUIT (8)** logements sur ce programme jusqu'à la date de dernière échéance des prêts contractés, prorogé de 5 ans conformément à l'article R441-6 du Code de la Construction et de l'Habitation soit :

n° logement	Bât	Etage	Type	Financement	Surface habitable en m <sup>2</sup>
B05	B	1 <sup>er</sup>	T3	PLUS	60,05
B14	B	1 <sup>er</sup>	T3	PLUS	63,01
B23	B	2 <sup>ème</sup>	T3	PLAI	66,32
B25	B	2 <sup>ème</sup>	T2	PLUS	49,05
B26	B	2 <sup>ème</sup>	T2	PLUS	38,59
C11	C	1 <sup>er</sup>	T2	PLAI	47,98
C14	C	1 <sup>er</sup>	T4	PLAI	76,08
C22	C	2 <sup>ème</sup>	T3	PLUS	66,28

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.

Article 11 : La SAEM Sophia Antipolis Habitat s'engage à associer la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis à toute manifestation relative à l'inauguration ou à la pose de première pierre du programme précité.

Article 12 : La présente convention est conclue, sur la durée de l'amortissement du prêt principal, soit pour une période de 60 ans.

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, en son siège à Antibes,

La SAEM Sophia Antipolis Habitat en son siège à Nice

Fait en deux exemplaires le

Pour La Communauté d'Agglomération  
Sophia Antipolis  
Le Président

Pour la SAEM Sophia Antipolis Habitat  
La Présidente

Jean LEONETTI

Marguerite BLAZY

**AR réceptionné - Imprimer**

Date de l'acte : 20/05/2019  
Numéro : BC\_2019\_102  
Nature : DE - Deliberations  
Objet : Villeneuve Loubet - Acquisition en VEFA de 41 logements (28 PLUS et 13 PLAI) 931, avenue des Plans - La Bastide des Plans - Octroi d'une garantie d'emprunt auprès de la Caisse des dépôts et consignations par 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 : YGIZ6Ex

**Accusé de réception préfecture**

Date de réception : 03/06/2019  
Identifiant : 006-240600585-20190520-BC\_2019\_102-DE

**Acte reçu**

Date : 20/05/2019  
Numéro interne : BC\_2019\_102  
Code nature : 1  
Code matière 1 : 8  
Code matière 2 : 5  
Objet : Villeneuve Loubet - Acquisition en VEFA de 41 logements (28 PLUS et 13 PLAI) 931, avenue des Plans - La Bastide des Plans - Octroi d'une garantie d'emprunt auprès de la Caisse des d'Ã©pÃ©ts et consignations par la SAEM Sophia Antipolis Habitat  
Classification utilisée : 28/11/2018  
Document : 99\_DE-006-240600585-20190520-BC\_2019\_102-DE-1-1\_1.PDF

**Annexes**

Nombre : 1  
99\_DE-006-240600585-20190520-BC\_2019\_102-DE-1-1\_2.PDF

N