

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 04 novembre 2019

Effectif légal	Présents	Procurations + Absents
25	21	4

N° de la séance : 29

Objet de la délibération : Direction Habitat
Logement - Villeneuve Loubet -
Acquisition en VEFA de 5 logements
sociaux PLUS - 49 Avenue des Maurettes -
Octroi d'une subvention à la SA d'HLM
CDC Habitat Social

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

Stéphane PINTRE

N° Enregistrement : BC.2019.209

Date de la convocation :
Le 29/10/2019

Certifié exécutoire compte tenu

de l'affichage
en date du **18 NOV. 2019**

de la réception s/Préfecture
en date du **19 NOV. 2019**

Pour le Président,
La Responsable de Service


Corinne SAINTE

L'an deux mil dix-neuf et le 04 novembre à 15h30, 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, Michel ROSSI, Damien BAGARIA, Gérald LOMBARDO, Jean Pierre MAURIN, Joseph LE CHAPELAIN, Richard RIBERO, Thierry OCCELLI, Jean-Pierre MASCARELLI, Marguerite BLAZY, Roger CRESP, Dominique TRABAUD, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Jean-Paul ARNAUD, Richard THIERY, René TRASTOUR, Joseph VALETTE

ABSENTS :

Guilaine DEBRAS, Jean-Bernard MION, Eric MELE, Claude BERENGER

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° 63/03 du Conseil Communautaire du 19 mai 2003, modifiée par délibération n° 12/04 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.

Ce projet a pour objet l'attribution d'une subvention à la SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL qui envisage l'acquisition en VEFA de 5 logements PLUS qui s'intègrent dans un ensemble immobilier de 40 logements sociaux (5 PLUS et 15 PLS en pleine propriété et 5 PLUS et 15 PLS en usufruit locatif social) 49 Avenue des Maurettes à Villeneuve Loubet.

Considérant que cette opération a été agréée en 2018 (pour 39 logements PLUS/PLS), et en 2019 (pour 1 logement complémentaire PLS en usufruit locatif social) par la CASA 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 cette opération d'un coût prévisionnel de 565 180 € nécessite pour SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL l'octroi d'aides financières dont une subvention de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis de 37 000 € selon le plan de financement suivant :

Plan de financement	PLUS	Total Financement
Subvention Etat	0,00 €	0,00 €
Subvention CASA	37 000,00 €	37 000,00 €
Prêt Foncier	219 409,00 €	219 409,00 €
Prêt Travaux	122 476,00 €	122 476,00 €
Prêt Haut de Bilan	45 000,00 €	45 000,00 €
Fonds propres	141 295,00 €	141 295,00 €
Total	565 180,00 €	565 180,00 €

Considérant que par délibération n° CC.2014.005 du 14 avril 2014 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 recevoir ou à accorder ;

Il est proposé au Bureau Communautaire :

- d'approuver l'acquisition en VEFA par la SA D'HLM CDC HABITAT SOCIAL de 5 logements PLUS , 49 Avenue des Maurettes à Villeneuve Loubet.
- d'approuver le principe d'une participation financière de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis pour un montant maximum de 37 000 € à la SA D'HLM CDC HABITAT SOCIAL pour l'acquisition en VEFA de ce programme ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention entre la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et la D'HLM CDC HABITAT SOCIAL fixant les modalités de versement de la subvention, et dont le projet est joint en annexe ;
- d'imputer la subvention de la CASA de 37 000 € sur le compte 20422 du budget Habitat Logement selon l'échéancier indiqué de la convention.

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 par la SA D'HLM CDC HABITAT SOCIAL de 5 logements PLUS , 49 Avenue des Maurettes à Villeneuve Loubet.
- d'approuver le principe d'une participation financière de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis pour un montant maximum de 37 000 € à la SA D'HLM CDC HABITAT SOCIAL pour l'acquisition en VEFA de ce programme ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention entre la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et la D'HLM CDC HABITAT SOCIAL fixant les modalités de versement de la subvention, et dont le projet est joint en annexe ;
- d'imputer la subvention de la CASA de 37 000 € sur le compte 20422 du budget Habitat Logement selon l'échéancier indiqué de la convention.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 04 novembre 2019
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,



Jean LEONETTI

CONVENTION

Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis / SA HLM CDC HABITAT SOCIAL
Acquisition en VEFA de 5 logements PLUS au sein d'un ensemble immobilier
de 40 logements sociaux
49 Avenue des Maurettes à Villeneuve Loubet

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 délibération du bureau communautaire du 4 novembre 2019

D'UNE PART

ET

La SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL représentée par, Monsieur Pierre FOURNON, Directeur Interrégional PACA Corse, agissant au nom et pour le compte de ladite société, dont le siège social est à Nice,

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 du Conseil Communautaire du 19 mai 2003 modifiée le 16 février 2004 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 SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL envisage l'acquisition en VEFA en VEFA de 5 logements PLUS qui s'intègrent dans un ensemble immobilier de 40 logements sociaux (5 PLUS et 15 PLS en pleine propriété et 5 PLUS et 15 PLS en usufruit locatif social) ,49 Avenue des Maurettes à Villeneuve Loubet, et sollicite la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis pour l'attribution d'une subvention portant sur ce programme.

Considérant que cette opération agréée en 2018 (pour 39 logements PLUS/PLS), et en 2019 (pour 1 logement complémentaire PLS en usufruit locatif social) par la CASA délégataire des aides à la pierre, s'appuie sur les règles de financement actées par délibération du Conseil Communautaire 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 SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL qui envisage l'acquisition en VEFA de 5 logements PLUS qui s'intègrent dans un ensemble immobilier de 40 logements sociaux (5 PLUS et 15 PLS en pleine propriété et 5 PLUS et 15 PLS en usufruit locatif social), 49 Avenue des Maurettes à Villeneuve Loubet.

ARTICLE 2 - ENGAGEMENT DE LA SOCIETE

2.1 Définition de l'Action :

La SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL envisage l'acquisition en VEFA de 5 logements PLUS qui s'intègrent dans un ensemble immobilier de 40 logements sociaux (5 PLUS et 15 PLS en pleine propriété et 5 PLUS et 15 PLS en usufruit locatif social), 49 Avenue des Maurettes à Villeneuve Loubet 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 SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL 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 SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL 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 des 5 logements PLUS s'élève à CINQ CENT SOIXANTE CINQ MILLE CENT QUATRE VINGT EUROS (565 180 €) dont une subvention de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis de TRENTE SEPT MILLE EUROS (**37 000 €**) selon le plan de financement suivant :

Plan de financement	PLUS	Total Financement
Subvention Etat	0,00 €	0,00 €
Subvention CASA	37 000,00 €	37 000,00 €
Prêt Foncier	219 409,00 €	219 409,00 €
Prêt Travaux	122 476,00 €	122 476,00 €
Prêt Haut de Bilan	45 000,00 €	45 000,00 €
Fonds propres	141 295,00 €	141 295,00 €
Total	565 180,00 €	565 180,00 €

2.4 Contreparties :

En contrepartie de la participation financière apportée, la SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL s'engage à réserver à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, sur l'ensemble des logements acquis en pleine propriété (5 PLUS et 15 PLS) 2 logements, dont 1 logement au titre de la présente convention.

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 SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL s'engage à communiquer à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, tous les renseignements nécessaires pour assurer le placement du logement réservé 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 SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL s'élève au total à 37 000 € se décomposant comme suit :

- PLUS : 5 x 7 400 € = 37 000 €

3.2 Modalités de Paiement :

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

- 30% soit 11 100 € ; sur l'exercice budgétaire 2020 sur présentation :
 - ☒ De la copie de l'attestation notariée ou de l'acte d'acquisition
 - ☒ De la convention APL
- 50% soit 18 500 € sur l'exercice budgétaire 2021 et sur présentation :
 - ☒ De l'attestation d'avancement des travaux à 70 % (hors d'air) datée et signée ;
- 20%, soit 7 400 € sur l'exercice budgétaire 2022 et sur présentation :
 - ☒ Du plan de financement définitif de l'opération daté et signé par le Directeur Financier 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 Financier de la SA d'HLM ou de la SEM, ou son Représentant
 - ☒ D'une attestation et d'un récapitulatif de la totalité des factures acquittées
 - ☒ Du procès-verbal de réception de fin de travaux
 - ☒ De la copie des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération
 - ☒ De l'attestation du label de performance énergétique délivrée par un organisme certificateur

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 % 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) : 4 700 000 €

Travaux supplémentaires 5 % : 235 000 € (a) au lieu de 3 % maxi : 141 000 € (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, sur la base des éléments fournis par le bailleur, 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 SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL. Dans le cas où la SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL 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 SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL 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 SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL 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 SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL 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 SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL de cette notification. Elle 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 SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL en son siège à Nice

Fait en 2 exemplaires originaux, le

Pour La Communauté d'Agglomération
Sophia Antipolis
Le Président

Pour la SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL
Le Directeur Interrégional PACA Corse

Jean LEONETTI

Pierre FOURNON

AR réceptionné - Imprimer

Date de l'acte : 04/11/2019
Numéro : BC_2019_209
Nature : DE - Deliberations
Objet : Villeneuve Loubet - Acquisition en VEFA de 5 logements sociaux PLUS - 49 Avenue des Maurettes - Octroi d'une subvention à la SA d'HLM CDC Habitat Social
Matière : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement

Interlocuteur

Nom : VINCENT Laurence

Suivi des transactions**Accusé d'envoi**

Identifiant : LbABBdU

Accusé de réception préfecture

Date de réception : 19/11/2019
Identifiant : 006-240600585-20191104-BC_2019_209-DE

Acte reçu

Date : 04/11/2019
Numéro interne : BC_2019_209
Code nature : 1
Code matière 1 : 8
Code matière 2 : 5
Objet : Villeneuve Loubet - Acquisition en VEFA de 5 logements sociaux PLUS - 49 Avenue des Maurettes - Octroi d'une subvention Ã la SA d'HLM CDC Habitat Social
Classification utilisée : 29/08/2019
Document : 99_DE-006-240600585-20191104-BC_2019_209-DE-1-1_1.PDF

Annexes

Nombre : 1
99_SE-006-240600585-20191104-BC_2019_209-DE-1-1_2.PDF

N