

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 septembre 2019

| Effectif légal | Présents | Procurations + Absents |
|-------------------|----------|------------------------------|
| 25 | 21 | 4 |

N° de la séance : 21

Objet de la délibération : Direction Habitat
Logement - Antibes Juan les Pins -
Acquisition en VEFA de 41 logements (23
PLUS - 12 PLAI et 6 PLS) Via Marenda -
ZAC Marenda Lacan - îlot B - Octroi d'une
subvention à la SAEM Sophia Antipolis
Habitat

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

Stéphane PINTRE

N° Enregistrement : BC.2019.175

Date de la convocation :
Le 17/09/2019

Certifié exécutoire compte tenu

de l'affichage
en date du **- 2 OCT. 2019**

de la réception s/Préfecture
en date du **- 7 OCT. 2019**

Pour le Président,
La Responsable de Service


Corinne SAINTE

L'an deux mil dix-neuf et le 23 septembre 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, Lionnel LUCA, Christophe ETORE, Guilaine DEBRAS, Jean-Bernard MION, Damien BAGARIA, Gérald LOMBARDO, Jean Pierre MAURIN, Joseph LE CHAPELAIN, Richard RIBERO, Thierry OCCELLI, Jean-Pierre MASCARELLI, Roger CRESP, Dominique TRABAUD, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Jean-Paul ARNAUD, Richard THIERY, Claude BERENGER, René TRASTOUR

ABSENTS :

Michel ROSSI, Eric MELE, Marguerite BLAZY, Joseph VALETTE

Monsieur LEONETTI,

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.

Ce projet a pour objet l'attribution d'une subvention à la SAEM Sophia Antipolis Habitat qui envisage l'acquisition en VEFA de 41 logements (23 PLUS - 12 PLAI et 6 PLS), Via Marenda - ZAC Marenda Lacan (îlot B) à Antibes Juan les Pins.

Considérant que cette opération a été agréée en 2018 par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, délégataire des aides à la pierre ;

Considérant que cette opération s'appuie sur les règles de financement de la CASA, actées par délibération n° CC.2018.143 du Conseil Communautaire du 28 juin 2018 ;

Considérant que cette opération d'un coût prévisionnel de 7 272 249,20 € nécessite pour la SAEM Sophia Antipolis Habitat, l'octroi d'aides financières dont une subvention de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis d'un montant total de 259 000 € selon le plan de financement suivant :

| Plan de financement | PLUS | PLAI | PLS | Total |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Subvention Etat | 0,00 € | 117 600,00 € | 0,00 € | 117 600,00 € |
| Subvention CASA | 170 200,00 € | 88 800,00 € | 0,00 € | 259 000,00 € |
| Subvention commune | 362 485,48 € | 189 122,86 € | 94 561,43 € | 646 169,77 € |
| Prêt Foncier | 1 305 483,00 € | 574 583,00 € | 310 306,00 € | 2 190 372,00 € |
| Prêt travaux | 1 402 182,00 € | 838 112,00 € | 287 539,00 € | 2 527 833,00 € |
| Prêt PEEC | 320 000,00 € | 160 000,00 € | 240 000,00 € | 720 000,00 € |
| Fonds propres | 460 000,00 € | 263 683,28 € | 87 591,15 € | 811 274,43 € |
| Total | 4 020 350,48 € | 2 231 901,14 € | 1 019 997,58 € | 7 272 249,20 € |

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 de 41 logements (23 PLUS – 12 PLAI et 6 PLS), Via Marenda – ZAC Marenda Lacan (îlot B) à Antibes Juan les Pins ;
- d'approuver le principe d'une participation financière de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis pour un montant maximum de 259 000€ à la SAEM Sophia Antipolis Habitat pour la réalisation de ce programme ;
- de prendre acte de l'aide versée dans le cadre de la délégation de l'aide à la pierre pour le compte de l'Etat de 117 600 € ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention entre la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et la SAEM Sophia Antipolis Habitat fixant les modalités de versement de la subvention et dont le projet est joint en annexe ;
- d'imputer la subvention de la CASA de 259 000 € sur le compte 204172 du Budget Principal ; budget de la Direction Habitat Logement selon l'échéancier indiqué dans la convention ci-annexée ;

- d'imputer la participation de l'Etat administrée dans le cadre du dispositif de l'aide à la pierre de la manière suivante :
 - en dépense sur le compte 45 816, millésime 2018,
 - en recette au titre du remboursement sur le compte 45 826, millésime 2018.

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

- d'approuver l'acquisition en VEFA de 41 logements (23 PLUS – 12 PLAI et 6 PLS), Via Marenda – ZAC Marenda Lacan (îlot B) à Antibes Juan les Pins ;
- d'approuver le principe d'une participation financière de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis pour un montant maximum de 259 000€ à la SAEM Sophia Antipolis Habitat pour la réalisation de ce programme ;
- de prendre acte de l'aide versée dans le cadre de la délégation de l'aide à la pierre pour le compte de l'Etat de 117 600 € ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention entre la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et la SAEM Sophia Antipolis Habitat fixant les modalités de versement de la subvention et dont le projet est joint en annexe ;
- d'imputer la subvention de la CASA de 259 000 € sur le compte 204172 du Budget Principal ; budget de la Direction Habitat Logement selon l'échéancier indiqué dans la convention ci-annexée ;
- d'imputer la participation de l'Etat administrée dans le cadre du dispositif de l'aide à la pierre de la manière suivante :
 - en dépense sur le compte 45 816, millésime 2018,
 - en recette au titre du remboursement sur le compte 45 826, millésime 2018.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 23 septembre 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 (23 PLUS – 12 PLAI et 6 PLS)
Via Marenda – ZAC Marenda Lacan (Ilôt B) à Antibes Juan les Pins

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 23 septembre 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 SUIVIT :

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 SAEM Sophia Antipolis Habitat envisage l'acquisition en VEFA de 41 logements (23 PLUS – 12 PLAI et 6 PLS) Via Marenda – ZAC Marenda Lacan (îlot B) à Antibes Juan les Pins et sollicite la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis pour l'attribution d'une subvention portant sur ce programme.

Cette opération, agréée en 2018 par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, s'appuie sur les règles de financement actées par délibérations n° 2018.143 du Conseil Communautaire du 28 juin 2018.

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de fixer les droits et obligations des parties entre la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et la SAEM Sophia Antipolis Habitat qui envisage l'acquisition en VEFA de 41 logements (23 PLUS – 12 PLAI et 6 PLS) Via Marenda – ZAC Marenda Lacan (îlot B) à Antibes Juan les Pins.

ARTICLE 2 - ENGAGEMENT DE LA SOCIETE

2.1 Définition de l'Action :

La SAEM Sophia Antipolis Habitat envisage l'acquisition en VEFA de 41 logements (23 PLUS – 12 PLAI et 6 PLS) Via Marenda – ZAC Marenda Lacan (îlot B) à Antibes Juan les Pins et sollicite la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis pour l'attribution d'une subvention portant sur ce programme.

2.2 Suivi de l'Action :

La SAEM Sophia Antipolis Habitat informera, par courrier, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis de la date de démarrage des travaux et de la date de réception des travaux de l'opération. De même, la SAEM Sophia Antipolis Habitat indiquera à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis tout retard susceptible d'intervenir dans cette opération. La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis se réserve le droit de solliciter une visite de l'opération en cours de réalisation et/ou, à la réception des travaux.

2.3 Coût de l'Action :

Le coût prévisionnel de l'opération, s'élève à SEPT MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE DOUZE MILLE DEUX CENT QUARANTE NEUF EUROS ET VINGT CENTIMES (7 272 249,20 €) dont une subvention de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis de DEUX CENT CINQUANTE NEUF MILLE EUROS (259 000 €) selon le plan de financement suivant :

| Plan de financement | PLUS | PLAI | PLS | Total Financement |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|
| Subvention Etat | 0,00 € | 117 600,00 € | 0,00 € | 117 600,00 € |
| Subvention CASA | 170 200,00 € | 88 800,00 € | 0,00 € | 259 000,00 € |
| Subvention commune | 362 485,48 € | 189 122,86 € | 94 561,43 € | 646 169,77 € |
| Prêt Foncier | 1 305 483,00 € | 574 583,00 € | 310 306,00 € | 2 190 372,00 € |
| Prêt travaux | 1 402 182,00 € | 838 112,00 € | 287 539,00 € | 2 527 833,00 € |
| Prêt PEEC | 320 000,00 € | 160 000,00 € | 240 000,00 € | 720 000,00 € |
| Fonds propres | 460 000,00 € | 263 683,28 € | 87 591,15 € | 811 274,43 € |
| Total | 4 020 350,48 € | 2 231 901,14 € | 1 019 997,58 € | 7 272 249,20 € |

2.4 Contreparties :

En contrepartie de la participation financière apportée, la SAEM Sophia Antipolis Habitat s'engage à réserver à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, **QUATRE (4)** logements.

Conformément aux dispositions de l'article 114 de la Loi ELAN, modifiant l'article L-441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les logements ci-dessus identifiés seront désormais pris en compte dans le cadre d'une gestion en flux.

La SAEM Sophia Antipolis Habitat s'engage à communiquer à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, tous les renseignements nécessaires pour assurer le placement des logements réservés lors de la première mise en location, à chaque départ de location et durant toute la durée de la réservation.

La durée de la réservation correspond à la durée d'amortissement du prêt principal souscrit par le bailleur.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS

3.1 Participation financière de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis :

La subvention accordée par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis à la SAEM Sophia Antipolis Habitat s'élève au total à 259 000 € se décomposant comme suit :

- PLUS : 23 x 7 400 € = 170 200 €
- PLAI : 12 x 7 400 € = 88 800 €

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 77 700 € ; sur l'exercice budgétaire 2019 sur présentation :
 - ☒ De la copie de l'attestation notariée ou de l'acte d'acquisition
 - ☒ De la décision d'agrément
 - ☒ De la copie de la délibération et de la convention du Bureau Communautaire de la CASA attribuant la subvention
- 50% soit 129 500 € sur l'exercice budgétaire 2020 et sur présentation :
 - ☒ De l'attestation d'avancement des travaux à 70 % (hors d'air) datée et signée ;
 - ☒ De la copie de la délibération et de la convention du Bureau Communautaire de la CASA attribuant la subvention ;
- 20%, soit 51 800 € sur l'exercice budgétaire 2021 et sur présentation :
 - ☒ Du plan de financement définitif de l'opération daté et signé par le Directeur de la SA d'HLM ou de la SEM, ou son Représentant

- ☑ Du prix de revient définitif détaillé de l'opération daté et signé par le Directeur de la SA d'HLM ou de la SEM, ou son Représentant
- ☑ D'une attestation et d'un récapitulatif de la totalité des factures acquittées
- ☑ Du procès-verbal de réception de fin de travaux
- ☑ De l'attestation du label de performance énergétique délivrée par un organisme certificateur
- ☑ De la copie de la délibération et de la convention du Bureau Communautaire de la CASA attribuant la subvention

Au solde de l'opération :

1- En cas de non-respect des dispositions relatives à l'encadrement de la VEFA telles que définies dans la délibération cadre n°CC.2018.143 et dans le cas où des travaux complémentaires, ou honoraires, ou imprévus de plus de 3 % du prix de la VEFA seraient constatés, la CASA se réservera le droit de minorer sa subvention.

A titre d'exemple cette minoration s'effectuera la manière suivante :

Coût de VEFA TTC (hors frais de notaire et hors conduite d'opération) : 2 000 000 €

Travaux supplémentaires 5 % : 100 000 € (a) au lieu de 3 % maxi : 66 000 € (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 SAEM Sophia Antipolis Habitat. Dans le cas où la SAEM Sophia Antipolis Habitat ne pourrait fournir l'acte d'acquisition ou un ordre de service de démarrage des travaux sur l'exercice budgétaire N, date d'inscription des crédits, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis sollicitera le report des crédits ouverts sur l'exercice budgétaire N+1.

Au terme de l'exercice budgétaire N+1, si l'acte d'acquisition ou l'ordre de service relatif à l'opération n'a pas été fourni, l'opération sera considérée comme caduque et les crédits communautaires mobilisés seront annulés. Une dérogation éventuelle pourra être octroyée sur demande écrite du bailleur et justificatifs.

ARTICLE 4 – CONTROLE

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis pourra demander à la SAEM Sophia Antipolis Habitat tout document utile au contrôle de la régularité et du bon emploi des subventions versées.

ARTICLE 5 – REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige survenant à l'occasion de l'application de la présente convention sera de la compétence exclusive des Tribunaux Administratifs.

ARTICLE 6 – ASSURANCE

La SAEM Sophia Antipolis Habitat certifie qu'il est titulaire d'une police d'assurance intégrant la responsabilité civile générale et professionnelle pour la garantie des risques relatifs à l'exercice de ses activités. Il s'engage à rester assuré pendant toute la durée de la présente convention, sans que cette police d'assurance ne puisse être interprétée comme limitative, que ce soit dans son étendue ou son montant, de sa propre responsabilité civile, en sa qualité de bailleur social. Ce dernier s'engage à fournir, sur demande de la CASA, une copie de l'attestation de l'assureur.

ARTICLE 7 – ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis notifiera à la SAEM Sophia Antipolis Habitat la présente convention en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le contrôle de légalité. La convention prendra effet à compter du jour de réception par la SAEM Sophia Antipolis Habitat de cette notification. La présente convention est conclue, sur la durée de l'amortissement du prêt principal, soit pour une période de 50 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 :

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

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 : 23/09/2019
Numéro : BC_2019_175
Nature : DE - Deliberations
Objet : Antibes Juan les Pins - Acquisition en VEFA de 41 logements (23 PLUS - 12 PLAI et 6 PLS) Via Marenda - ZAC Marenda Lacan - îlot B - Octroi d'une subvention à la SAEM Sophia Antipolis Habitat
Matière : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement

Interlocuteur

Nom : VINCENT Laurence

Suivi des transactions**Accusé d'envoi**

Identifiant : YwsITIL

Accusé de réception préfecture

Date de réception : 07/10/2019
Identifiant : 006-240600585-20190923-BC_2019_175-DE

Acte reçu

Date : 23/09/2019
Numéro interne : BC_2019_175
Code nature : 1
Code matière 1 : 8
Code matière 2 : 5
Objet : Antibes Juan les Pins - Acquisition en VEFA de 41 logements (23 PLUS - 12 PLAI et 6 PLS) Via Marenda - ZAC Marenda Lacan - Îlot B - Octroi d'une subvention à la SAEM Sophia Antipolis Habitat
Classification utilisée : 29/08/2019
Document : 99_DE-006-240600585-20190923-BC_2019_175-DE-1-1_1.PDF

Annexes

Nombre : 1
99_DE-006-240600585-20190923-BC_2019_175-DE-1-1_2.PDF

N