

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION  
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:  
Hôtel de Ville  
Cours Massena - CS 82205  
06605 ANTIBES CEDEX

Effectif légal	Présents	Procurations + Absents
25	20	5

N° de la séance : 25

Objet de la délibération : Direction Habitat  
Logement - Roquefort les pins -  
Acquisition en VEFA de 14 logements  
locatifs sociaux (8 PLUS - 3 PLAI et 3 PLS) -  
Résidence Centre village (Option 2) -  
Route départementale 2085 - Octroi d'une  
subvention à la SA d'HLM ERILIA

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

Stéphane PINTRE

N° Enregistrement : BC.2021.110

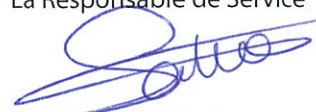
Date de la convocation :  
**Le 25/05/2021**

**Certifié exécutoire compte tenu**

de l'affichage  
en date du **- 8 JUIN 2021**

de la réception s/Préfecture  
en date du **- 9 JUIN 2021**

Pour le Président,  
La Responsable de Service



Corinne SANTAÏNE

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

**Séance du 31 mai 2021**

L'an deux mil vingt et un et le 31 mai 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, Espaces du Fort carré – avenue du 11 novembre à Antibes, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Maire d'Antibes Juan Les Pins.

**PRESENTS :**

Jean LEONETTI, Lionnel LUCA, Joseph CESARO, Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Gérald LOMBARDO, Emmanuel DELMOTTE, Jean-Pierre CAMILLA, François WYSZKOWSKI, Thierry OCCELLI, Jean-Pierre MASCARELLI, Eric MELE, Sophie NASICA, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Richard THIERY, Dominique TRABAUD, Jean-Paul ARNAUD, Georges TOSSAN, René TRASTOUR

**PROCURATION :**

Jean-Pierre DERMIT à Jean LEONETTI

**ABSENTS :**

Kevin LUCIANO, Frédéric POMA, Marc Malfatto, Alexis ARGENTI

**Madame NASICA,**

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° CC.2006.046 du Conseil Communautaire en date du 10 juillet 2006 qui définit l'intérêt communautaire en matière d'habitat, toute opération de logement à usage locatif au sens de l'article 55 de la loi SRU est de compétence communautaire.

Le projet qui vous est soumis aujourd'hui concerne l'attribution d'une subvention à la SA d'HLM ERILIA qui envisage l'acquisition en VEFA de 14 logements locatifs sociaux (8 PLUS – 3 PLAI – 3 PLS) dans une résidence dénommée « Centre village » (option 2), route départementale 2085 sur la commune de Roquefort les pins.



**Considérant** que cette opération a été agréée en 2019 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 28 juin 2018 ;

**Considérant** que par délibération n° CC.2020.006 du 17 juillet 2020 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 accorder ;

**Considérant** que cette opération d'un coût prévisionnel de 2 532 808 € nécessite pour la SA d'HLM ERILIA, l'octroi d'aides financières dont une subvention de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis d'un montant total de 81 400 € selon le plan de financement suivant :

Plan de financement prévisionnel	PLUS	PLAI	PLS	Total Financement
Subvention Etat	0,00 €	29 400,00 €	0,00 €	29 400,00 €
<b>Subvention CASA</b>	<b>59 200,00 €</b>	<b>22 200,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>81 400,00 €</b>
Prêt Foncier	514 693,00 €	158 227,00 €	174 783,00 €	847 703,00 €
Prêt Construction	269 010,00 €	82 699,00 €	234 596,00 €	586 305,00 €
Prêt Action logement	414 000,00 €	0,00 €	0,00 €	414 000,00 €
Prêt boosté	120 000,00 €	45 000,00 €	45 000,00 €	210 000,00 €
Prêt PHBB 2.0	72 000,00 €	27 000,00 €	27 000,00 €	126 000,00 €
Fonds propres	106 395,00 €	113 605,00 €	18 000,00 €	238 000,00 €
<b>Total</b>	<b>1 555 298,00 €</b>	<b>478 131,00 €</b>	<b>499 379,00 €</b>	<b>2 532 808,00 €</b>

Il est donc proposé au Bureau Communautaire :

- d'approuver l'acquisition en VEFA de 14 logements locatifs sociaux (8 PLUS – 3 PLAI - 3 PLS) dans une résidence dénommée « Centre village » (option 2), route départementale 2085 sur la commune de Roquefort les pins,
- d'approuver le principe d'une participation financière de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis pour un montant maximum de 81 400 € à la SA d'HLM ERILIA 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 29 400 € au titre du FNAP-1-2-479,
- d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention entre la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et la SA d'HLM ERILIA fixant les modalités de versement de la subvention et dont le projet est joint en annexe,
- d'imputer la subvention de la CASA de 81 400 € au Chapitre « 204 » de la Section d'Investissement 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 2019
  - en recette au titre du remboursement sur le compte 45 826, millésime 2019.

**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 de 14 logements locatifs sociaux (8 PLUS – 3 PLAI - 3 PLS) dans une résidence dénommée « Centre village » (option 2), route départementale 2085 sur la commune de Roquefort les pins,
- d'approuver le principe d'une participation financière de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis pour un montant maximum de 81 400 € à la SA d'HLM ERILIA 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 29 400 € au titre du FNAP-1-2-479,
- d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention entre la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et la SA d'HLM ERILIA fixant les modalités de versement de la subvention et dont le projet est joint en annexe,
- d'imputer la subvention de la CASA de 81 400 € au Chapitre « 204 » de la Section d'Investissement 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 2019
  - en recette au titre du remboursement sur le compte 45 826, millésime 2019.

AINSI FAIT ET DELIBERE  
A ANTIBES LE 31 mai 2021  
Suivent les signatures  
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,

  
Jean LEONETTI



## CONVENTION

Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis / SA d'HLM ERILIA  
Acquisition en VEFA de 14 logements locatifs sociaux  
(8 PLUS – 3 PLAI - 3 PLS)  
Centre village « option 2 », route départementale 2085 à Roquefort 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 décision du bureau communautaire en date du 31 mai 2021,

### D'UNE PART

### ET

**La SA d'HLM ERILIA** représentée par Madame Muriel CHEVILLARD, directrice générale déléguée, agissant au nom et pour le compte de ladite société, dont le siège social est 72 bis, rue Perrin-Solliers, 13 291 Marseille cedex 6,

### D'AUTRE PART

### IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis conduit une politique volontariste en faveur de la production du logement conventionné sur son territoire.

Conformément à la délibération n° CC.2006.046 en date du 10 juillet 2006 qui définit l'intérêt communautaire en matière d'habitat, toute opération de logement à usage locatif au sens de l'article 55 de la loi SRU est de compétence communautaire.

La SA d'HLM ERILIA envisage l'acquisition en VEFA de 14 logements locatifs sociaux (8 PLUS – 3 PLAI – 3 PLS), dans une résidence dénommée « Centre village » (option 2), route départementale 2085 à Roquefort les pins et sollicite la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis pour l'attribution d'une subvention portant sur ce programme.

Cette opération, agréée en 2019 par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis s'appuie sur les règles de financement actées par délibération 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 ERILIA qui envisage l'acquisition en VEFA de 14 logements locatifs sociaux (8 PLUS – 3 PLAI - 3 PLS) dans une résidence dénommée « Cœur village » (option 2), route départementale 2085 sur la commune de Roquefort les pins.

## **ARTICLE 2 - ENGAGEMENT DE LA SOCIETE**

### 2.1 Définition de l'Action :

La SA d'HLM ERILIA envisage l'acquisition en VEFA de 14 logements locatifs sociaux (8 PLUS – 3 PLAI - 3 PLS) dans une résidence dénommée « Centre village » (option 2), route départementale 2085 sur la commune de Roquefort 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 SA d'HLM ERILIA 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 ERILIA 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 DEUX MILLIONS CINQ CENT TRENTE DEUX MILLE HUIT CENT HUIT EUROS (2 532 808 €) dont une subvention de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis de QUATRE VINGT UN MILLE QUATRE CENT (81 400 €) et une subvention Etat de VINGT NEUF MILLE QUATRE CENTS EUROS (29 400 €) selon le plan de financement suivant :

<b>Plan de financement prévisionnel</b>	<b>PLUS</b>	<b>PLAI</b>	<b>PLS</b>	<b>Total Financement</b>
Subvention Etat	0,00 €	29 400,00 €	0,00 €	29 400,00 €
<b>Subvention CASA</b>	<b>59 200,00 €</b>	<b>22 200,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>81 400,00 €</b>
Prêt Foncier	514 693,00 €	158 227,00 €	174 783,00 €	847 703,00 €
Prêt Construction	269 010,00 €	82 699,00 €	234 596,00 €	586 305,00 €
Prêt Action logement	414 000,00 €	0,00 €	0,00 €	414 000,00 €
Prêt boosté	120 000,00 €	45 000,00 €	45 000,00 €	210 000,00 €
Prêt PHBB 2.0	72 000,00 €	27 000,00 €	27 000,00 €	126 000,00 €
Fonds propres	106 395,00 €	113 605,00 €	18 000,00 €	238 000,00 €
<b>Total</b>	<b>1 555 298,00 €</b>	<b>478 131,00 €</b>	<b>499 379,00 €</b>	<b>2 532 808,00 €</b>

## 2.4 Contreparties :

En contrepartie de la participation financière apportée, la SA d'HLM ERILIA s'engage à réserver à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, 10% des logements **soit UN (1)** logement.

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 seront désormais pris en compte dans le cadre d'une gestion en flux.

La SA d'HLM ERILIA 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 SA d'HLM ERILIA s'élève **au total à 81 400 €** se décomposant comme suit :

- PLUS : 8 x 7 400 € = 59 200 €
- PLAI : 3 x 7 400 € = 22 200 €

### 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 **24 420 € ; sur l'exercice budgétaire 2021** sur présentation :
  - ☒ De la copie de l'attestation notariée ou de l'acte d'acquisition
  - ☒ De l'ordre de service de démarrage des travaux
  - ☒ D'un état des dépenses certifié par le Directeur financier ou le comptable public
  - ☒ Du projet de convention APL
- 50% soit **40 700 € ; sur l'exercice budgétaire 2022** et sur présentation :
  - ☒ D'un état des dépenses certifié par le Directeur financier ou le comptable public
  - ☒ De l'attestation d'avancement des travaux à 70 % (hors d'air) datée et signée
- 20% **soit 16 280 € ; sur l'exercice budgétaire 2023** 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
  - ☒ De la copie de l'acte de vente ou titre de propriété publié

- ☑ D'un état récapitulatif définitif détaillé des dépenses par fournisseurs, certifié par le Directeur financier ou le comptable public
- ☑ De la déclaration d'achèvement des travaux ou, à défaut, le procès-verbal de réception de fin de travaux
- ☑ De l'attestation du label de performance énergétique délivrée par un organisme certificateur
- ☑ Du tableau des surfaces habitables et annexes définitives, par logement, certifié par le maître d'œuvre ou un géomètre

#### 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) : 4 500 000 €

Travaux supplémentaires 5 % : 225 000 € (a) au lieu de 3 % maxi : 135 000 € (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, 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 ERILIA. Dans le cas où la SA d'HLM ERILIA 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 – PARTICIPATION FINANCIERE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS EN TANT QUE DELEGATAIRE DES AIDES A LA PIERRE**

#### 4.1 Participation financière de l'Etat :

La subvention accordée par l'Etat à la SA d'HLM ERILIA s'élève à 29 400 € se décomposant comme suit :

- PLAI :  $3 \times 9\,800\text{€} = 29\,400\text{€}$

#### **4.2 Modalités de Paiement :**

Conformément à l'article D.331-16 du CCH, le montant total des acomptes ne peut dépasser 80 % du montant de la subvention Etat.

Ainsi, le règlement des acomptes, sur présentation des justificatifs conformément à l'arrêté du 9 mai 1995 pris en application de l'article R-353-16 et de l'article R-331-10 du CCH, sera effectué selon les modalités suivantes:

- **30% soit 8 820 € - 1<sup>er</sup> acompte** sur le FNAP 479 - programmation 2019 sur présentation :
  - ☒ De la copie de l'attestation notariée ou de l'acte d'acquisition
  - ☒ De l'ordre de service de démarrage des travaux
  - ☒ D'un état des dépenses certifié par le Directeur financier ou le comptable public
  - ☒ Du projet de convention APL
- **50% soit 14 700 € - 2<sup>ème</sup> acompte** sur le FNAP 479 - programmation 2019 sur présentation :
  - ☒ D'un état des dépenses certifié par le Directeur financier ou le comptable public
  - ☒ De l'attestation d'avancement des travaux à 70 % (hors d'air) datée et signée
- **20% soit 5 880 € - Solde** sur le FNAP 479 - programmation 2019 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
  - ☒ De la copie de l'acte de vente ou titre de propriété publié
  - ☒ D'un état récapitulatif définitif détaillé des dépenses par fournisseurs, certifié par le Directeur financier ou le comptable public
  - ☒ De la déclaration d'achèvement des travaux ou, à défaut, le procès-verbal de réception de fin de travaux
  - ☒ De l'attestation du label de performance énergétique délivrée par un organisme certificateur
  - ☒ Du tableau des surfaces habitables et annexes définitives, par logement, certifié par le maître d'œuvre ou un géomètre

#### **ARTICLE 5 – CONTROLE**

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

#### **ARTICLE 6 – 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 7 – ASSURANCE**

La SA d'HLM ERILIA 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 8 – ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE**

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis notifiera à la SA d'HLM ERILIA 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 SA d'HLM ERILIA de cette notification. La présente convention est conclue, sur la durée de l'amortissement du prêt principal, soit pour une période de 80 ans.

#### **ARTICLE 9 – 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 ERILIA en son siège à Marseille,

Fait en deux exemplaires originaux, le

Pour La Communauté d'Agglomération  
Sophia Antipolis  
Le Président

Pour SA d'HLM ERILIA  
Directrice générale déléguée

Jean LEONETTI

Muriel CHEVILLARD

**AR réceptionné - Imprimer**

Date de l'acte : 31/05/2021  
Numéro : BC\_2021\_110  
Nature : DE - Deliberations  
Objet : Roquefort les pins - Acquisition en VEFA de 14 logements locatifs sociaux (8 PLUS - 3 PLAI et 3 PLS) - Résidence Centre village (Option 2) - Route départementale 2085 - Octroi d'une subvention à la SA d'HLM ERILIA  
Matière : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement

**Interlocuteur**  
Nom : VINCENT Laurence

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

Identifiant : QJOHGFg

**Accusé de réception préfecture**

Date de réception : 09/06/2021  
Identifiant : 006-240600585-20210531-BC\_2021\_110-DE

**Acte reçu**

Date : 31/05/2021  
Numéro interne : BC\_2021\_110  
Code nature : 1  
Code matière 1 : 8  
Code matière 2 : 5  
Objet : Roquefort les pins - Acquisition en VEFA de 14 logements locatifs sociaux (8 PLUS - 3 PLAI et 3 PLS) - Résidence Centre village (Option 2) - Route départementale 2085 - Octroi d'une subvention à la SA d'HLM ERILIA  
Classification utilisée : 29/08/2019  
Document : 99\_DE-006-240600585-20210531-BC\_2021\_110-DE-1-1\_1.PDF

**Annexes**

Nombre : 1  
99\_SE-006-240600585-20210531-BC\_2021\_110-DE-1-1\_2.PDF

N