

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

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

Membres en exercice	Présents ou Représentés	Procurations
25	17	0

N° de séance : 22

Objet de la délibération : Villeneuve-Loubet - Acquisition en VEFA de 10 logements locatifs sociaux (5 PLUS - 5 PLAI) - Bel Air - 712 avenue de Bel Air - Octroi d'une subvention à la SA D'HLM ERILIA

N° d'enregistrement : BC.2022.212

Date de convocation :

06 décembre 2022

Date de publication

du **19 DEC. 2022** au **19 FEV. 2023**

Date de réception en Préfecture

16 DEC. 2022

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, soit par voie postale 18 avenue des Fleurs CS 61039 06050 Nice Cedex 1, soit par voie électronique à partir de l'application « Télécours citoyens » accessible sur le site <http://www.telerecours.fr/>

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

Séance du 12 décembre 2022

L'an deux mil vingt-deux et le 12 décembre à 09H30, 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, Maison des associations, 288 chemin de Saint Claude 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-Pierre DERMIT, Jean-Pierre CAMILLA, François WYSZKOWSKI, Thierry OCCELLI, Eric MELE, Sophie NASICA, Gilbert TAULANE, Richard THIERY, Marc Malfatto, Dominique TRABAUD, Jean-Paul ARNAUD, Georges TOSSAN, René TRASTOUR, Alexis ARGENTI

ABSENTS :

Kevin LUCIANO, Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Gérald LOMBARDO, Frédéric POMA, Emmanuel DELMOTTE, Jean-Pierre MASCARELLI, Gilbert HUGUES

Madame NASICA,

Vu l'article L. 5211-10 et les articles L. 5216-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu 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 n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;

Vu la délibération n° CC.2018.143 du Conseil Communautaire du 28 juin 2018 approuvant les règles financières en matière d'octroi de subvention ;

Vu la délibération n° CC.2019.163 du Conseil Communautaire en date du 14 octobre 2019 approuvant la mise en place du 3^{ème} PLH 2020-2025 sur le territoire de la CASA ;

Vu la délibération n° CC.2020.006 du 17 juillet 2020 par laquelle le Conseil Communautaire a donné délégation au Bureau pour prendre toutes décisions en matière de subvention à accorder ;

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.

Une demande de subvention pour le projet d'acquisition en VEFA de 10 logements locatifs sociaux en pleine propriété (5 PLUS – 5 PLAI), Bel Air, 712 Avenue Bel-Air à Villeneuve-Loubet est émise en date du 21 octobre 2022 par la SA D'HLM ERILIA.

Cette opération a été agréée le 25 octobre 2021 par décision n°20210600400032 (PLUS/PLAI) par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA), délégataire des aides à la pierre.

Cette opération d'un coût prévisionnel de 1 140 677 € nécessite pour la SA D'HLM ERILIA, l'octroi d'aides financières dont une subvention de la CASA d'un montant total de 74 000 € selon le plan de financement suivant :

Plan de financement	PLUS	PLAI	TOTAL
Subvention Etat	0,00 €	49 000,00 €	49 000,00 €
Subvention CASA	37 000,00 €	37 000,00 €	74 000,00 €
Subvention Action Logement	12 500,00 €	27 500,00 €	40 000,00 €
Prêt CDC Foncier	218 268,00 €	123 919,00 €	342 187,00 €
Prêt CDC Travaux	200 362,00 €	131 128,00 €	331 490,00 €
Prêt Action Logement type 1	36 000,00 €	18 000,00 €	54 000,00 €
Fonds propres	223 466,00 €	26 534,00 €	250 000,00 €
Total	727 596,00 €	413 081,00 €	1 140 677,00 €

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

- d'approuver l'acquisition en VEFA de 10 logements locatifs sociaux (5 PLUS – 5 PLAI), Bel Air, 712 Avenue Bel-Air à Villeneuve-Loubet par la SA D'HLM ERILIA ;
- d'approuver le principe d'une participation financière de la CASA pour un montant maximum de 74 000 € 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 :
 - o 49 000 € au titre du FNAP -1-2- 479 ;

- d'approuver les termes de la convention financière entre la CASA et la SA d'HLM ERILIA fixant les modalités de versement de la subvention et dont le projet est joint en annexe ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer ladite convention financière ainsi que tout document nécessaire à la bonne exécution de cette délibération ;
- d'imputer la dépense de 74 000 € au Chapitre 204 de la Section d'Investissement du Budget Principal ; budget de la Direction Habitat Logement ;
- d'imputer la participation de l'Etat administrée dans le cadre du dispositif de l'aide à la pierre de la manière suivante :
 - o en dépense au Chapitre 45 816, millésime 2021 ;
 - o en recette au titre du remboursement au Chapitre 45 826, millésime 2021.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 12 DECEMBRE 2022
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,


Jean LEONETTI

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Villeneuve-Loubet - Acquisition en VEFA de 10 logements locatifs sociaux (5 PLUS - 5 PLAI) - Bel Air - 712 avenue de Bel Air - Octroi d'une subvention Ã la SA D'HLM ERILIA

Date de transmission de l'acte : 16/12/2022

Date de réception de l'accusé de réception : 16/12/2022

Numéro de l'acte : BC_2022_212 (voir l'acte associé)

Identifiant unique de l'acte : 006-240600585-20221212-BC_2022_212-DE

Date de décision : 12/12/2022

Acte transmis par : Corinne PAVAN-SANTAINÉ

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 8. Domaines de compétences par thèmes
8.5. Politique de la ville-habitat-logement

CONVENTION

Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis / SA D'HLM ERILIA
Acquisition en VEFA de 10 logements locatifs sociaux (5 PLUS – 5 PLAI)
Bel Air, 712 Avenue Bel Air à Villeneuve-Loubet

SUBVENTION

ENTRE

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) 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 n°BC.2022.XXX en date du 12 décembre 2022,

D'UNE PART

ET

La SA D'HLM ERILIA représentée par, Monsieur Jean-Marc LAGIER, Directeur Financier, agissant au nom et pour le compte de ladite société, dont le siège social est situé 72 bis, Rue Perrin-Solliers à Marseille,

D'AUTRE PART

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

La CASA conduit une politique volontariste en faveur de la production du logement conventionné sur son territoire.

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 n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

La SA D'HLM ERILIA envisage l'acquisition en VEFA de 10 logements locatifs sociaux en pleine propriété (5 PLUS – 5 PLAI), Bel Air, 712 Avenue Bel-Air à Villeneuve-Loubet et sollicite la CASA pour l'attribution d'une subvention portant sur ce programme.

Cette opération a été agréée le 25 octobre 2021 par décision n°20210600400032 (PLUS/PLAI), par la CASA, délégataire des aides à la pierre. Elle s'appuie sur les

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de fixer les droits et obligations des parties entre la CASA et SA D'HLM ERILIA qui envisage l'acquisition en VEFA de 10 logements locatifs sociaux (5 PLUS – 5 PLAI), Bel Air, 712 Avenue Bel Air à Villeneuve-Loubet.

ARTICLE 2 - ENGAGEMENT DE LA SOCIETE

2.1 Définition de l'Action :

La SA D'HLM ERILIA envisage l'acquisition en VEFA de 10 logements locatifs sociaux (5 PLUS – 5 PLAI), Bel Air, 712 Avenue Bel Air à Villeneuve-Loubet et sollicite la CASA 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 CASA 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 CASA tout retard susceptible d'intervenir dans cette opération. La CASA 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 1 140 677 € (un million cent quarante mille six cent soixante-dix-sept euros) dont une subvention de la CASA détaillée à l'article 3.1 de 74 000 € (soixante-quatorze mille euros) selon le plan de financement suivant :

Plan de financement	PLUS	PLAI	TOTAL
Subvention Etat	0,00 €	49 000,00 €	49 000,00 €
Subvention CASA	37 000,00 €	37 000,00 €	74 000,00 €
Subvention Action Logement	12 500,00 €	27 500,00 €	40 000,00 €
Prêt CDC Foncier	218 268,00 €	123 919,00 €	342 187,00 €
Prêt CDC Travaux	200 362,00 €	131 128,00 €	331 490,00 €
Prêt Action Logement type 1	36 000,00 €	18 000,00 €	54 000,00 €
Fonds propres	223 466,00 €	26 534,00 €	250 000,00 €
Total	727 596,00 €	413 081,00 €	1 140 677,00 €

2.4 Contreparties :

En contrepartie de la participation financière apportée, la SA D'HLM ERILIA s'engage à réserver à la CASA, 10% des logements soit 1 (un) logement.

Conformément aux dispositions de l'article 114 de la Loi ELAN du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, modifiant l'article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), les logements ci-dessus identifiés seront désormais pris en compte dans le cadre d'une gestion en flux.

La SA D'HLM ERILIA s'engage à communiquer à la CASA, 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 – ENGAGEMENTS FINANCIERS

3.1 Participation financière de la CASA :

La subvention accordée par la CASA à la SA D'HLM ERILIA s'élève au total à 74 000 €, répartis comme suit :

- PLUS : $5 \times 7\,400 \text{ €} = 37\,000 \text{ €}$
- PLAI : $5 \times 7\,400 \text{ €} = 37\,000 \text{ €}$

La subvention communautaire sera versée sur demande écrite de la manière suivante :

- 1er acompte (30%) - 22 200 €
- 2nd acompte (50%) – 37 000 €
- Solde (20%) – 14 800 €

Les modalités de versement sont définies à l'article 3.3 de la présente convention.

3.2 Participation financière de l'Etat :

La subvention accordée par l'Etat à la SA D'HLM ERILIA s'élève à 49 000 €, répartis comme suit :

- PLAI : $5 \times 9\,800 \text{ €} = 49\,000 \text{ €}$

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

La subvention Etat PLAI sera versée sur demande écrite de la manière suivante (sur le FNAP 479 - programmation 2021) :

- 1er acompte (30%) - 14 700 €
- 2nd acompte (50%) – 24 500 €
- Solde (20%) – 9 800 €

3.3 Modalités de Paiement :

Les demandes de versement d'acomptes ou de soldes pour la subvention Etat et pour la subvention communautaire devront être transmises en simultanée.

Dans le cas où plusieurs acomptes de la subvention communautaire ou ETAT seraient demandés la même année, aucun versement supérieur à 80% du montant de chaque subvention ne sera effectué.

Le règlement des acomptes sera effectué sur présentation des justificatifs ci-dessous 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 :

- 1^{er} acompte (30%) 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
- 2^{ème} acompte (50%) 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
- Solde (20%) 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.

3.4 Durée d'ouverture des crédits communautaires :

A compter de l'année de délivrance de l'agrément ou année N, les crédits pourront être sollicités dès la transmission de l'acte d'acquisition et de l'ordre de service de démarrage des travaux à la CASA par la SA D'HLM ERILIA.

Conformément à l'article D. 331-7 du CCH, en cas d'opérations de construction ou d'acquisition avec travaux d'amélioration, le bénéficiaire de la décision favorable mentionnée à l'article R. 331-6 dépose, dans un délai de sept ans à compter de la date de notification de cette décision favorable, un dossier de demande de solde et de clôture de l'opération.

Au terme de l'exercice budgétaire N+7, 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 pourra être octroyée sur demande écrite du bailleur et justificatifs à titre exceptionnel pour une durée maximale de deux ans, si les motifs qui n'ont pas permis la réalisation de l'opération dans les délais initialement prévus sont indépendants de la volonté du bénéficiaire.

La demande de prorogation est déposée par le bénéficiaire de la décision favorable, au plus tard deux mois avant la date de fin de validité de l'agrément soit deux mois avant le 25 octobre 2028.

ARTICLE 4 – CONTROLE

La CASA pourra demander à la SA D'HLM ERILIA 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 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 7 – ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE

La CASA 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 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 CASA, 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
Directeur Financier

Jean LEONETTI

Jean-Marc LAGIER