

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

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

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

Séance du 14 mars 2022

Effectif légal	Présents	Procurations + Absents
25	18	7

N° de la séance : 14

Objet de la délibération : Direction Habitat
Logement - Antibes - Acquisition en VEFA
de 49 logements locatifs sociaux (27
PLUS/22PLAI) - 1526 Route de Grasse -
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.2022.029

Date de la convocation :
Le 08/03/2022

Certifié exécutoire compte tenu

de l'affichage
en date du **22 MARS 2022**

de la réception s/Préfecture
en date du **23 MARS 2022**

Pour le Président,
La Responsable de Service


Corinne SANTAINÉ

L'an deux mil vingt-deux et le 14 mars 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-Pierre DERMIT, Jean-Bernard MION, Gérald LOMBARDO, 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

ABSENTS :

Kevin LUCIANO, Michel ROSSI, Frédéric POMA, Emmanuel DELMOTTE, Jean-Pierre MASCARELLI, Gilbert HUGUES, 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.

Vu la délibération n° CC.2006.046 du Conseil Communautaire du 10 juillet 2006 définissant l'intérêt communautaire en matière d'habitat et prévoyant que 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 est de compétence communautaire ;

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 du 14 octobre 2019 approuvant la mise en place du 3ème 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 ;

Considérant la demande de subvention émise par la SA D'HLM ERILIA pour le projet d'acquisition en VEFA de 49 logements locatifs sociaux (27 PLUS – 22 PLAI dont 3 PLAI adapté), 1526 Route de Grasse à Antibes ;

Considérant que cette opération a été agréée par la CASA le 17/12/2021 par décisions n° 20210600400054 (PLUS/PLAI) et n° 20210600400053 (PLAI adapté) ;

Considérant que cette opération d'un coût prévisionnel de 7 664 002,00€ nécessite pour la SA D'HLM ERILIA, l'octroi d'aides financières dont une subvention de la CASA d'un montant total de 362 600,00 € selon le plan de financement suivant :

Plan de financement	PLAI	PLUS	TOTAL
Subvention Etat	215 600,00 €	0,00 €	215 600,00 €
Subvention Etat PLAI Adapté	67 068,00 €	0,00 €	67 068,00 €
Subvention CASA	162 800,00 €	199 800,00 €	362 600,00 €
Subvention Action Logement	121 000,00 €	67 500,00 €	188 500,00 €
Prêt CDC Foncier	985 058,00 €	1 405 524,00 €	2 390 582,00 €
Prêt CDC Travaux	886 058,00 €	1 658 594,00 €	2 544 652,00 €
Prêt booster	330 000,00 €	405 000,00 €	735 000,00 €
Prêt Action Logement	0,00 €	180 000,00 €	180 000,00 €
Fonds propres	390 429,00 €	589 571,00 €	980 000,00 €
Total	3 158 013,00 €	4 505 989,00 €	7 664 002,00 €

Cette opération s'appuie sur les règles de financement de la CASA, actées par délibération n° CC.2018.143 du 28 juin 2018.

Il est donc proposé au Bureau Communautaire :

- d'approuver l'acquisition en VEFA de 49 logements locatifs sociaux (27 PLUS – 22 PLAI dont 3 PLAI adapté), 1526 Route de Grasse à Antibes par la SA D'HLM ERILIA,
- d'approuver le principe d'une participation financière de la CASA pour un montant maximum de 362 600,00€ 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 215 600,00€ au titre du FNAP -1-2- 479
 - o 67 068,00€ au titre du FNAP -1-2-480
- d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention 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'imputer la subvention de la CASA de 362 600,00 € sur le compte 20422 du 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 :
 - en dépense sur le compte 45 816, millésime 2021
 - en recette au titre du remboursement sur le compte 45 826, millésime 2021

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 49 logements locatifs sociaux (27 PLUS – 22 PLAI dont 3 PLAI adapté), 1526 Route de Grasse à Antibes par la SA D'HLM ERILIA,
- d'approuver le principe d'une participation financière de la CASA pour un montant maximum de 362 600,00 € 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 215 600,00€ au titre du FNAP -1-2- 479
 - o 67 068,00€ au titre du FNAP -1-2-480
- d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention 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'imputer la subvention de la CASA de 362 600,00 € sur le compte 20422 du 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 :
 - en dépense sur le compte 45 816, millésime 2021
 - en recette au titre du remboursement sur le compte 45 826, millésime 2021

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 14 mars 2022
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 49 logements (27 PLUS – 22 PLAI dont 3 PLAI adapté)
1526 Route de Grasse à Antibes

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 en date du 14 mars 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 72 bis, rue Perrin-Solliers, 13 291 Marseille cedex 6,

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 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 est de compétence communautaire.

La SA D'HLM ERILIA envisage l'acquisition en VEFA de 49 logements locatifs sociaux (27 PLUS – 22 PLAI dont 3 PLAI adapté), 1526 Route de Grasse à Antibes et sollicite la CASA pour l'attribution d'une subvention portant sur ce programme.

Cette opération a été agréée le 17/12/2021 par décisions n°20210600400054 (PLUS/PLAI), n°20210600400053 (PLAI adapté), par la CASA, délégataire des aides à la pierre. Elle 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 CASA et SA d'HLM ERILIA qui envisage l'acquisition en VEFA de 49 logements locatifs sociaux (27 PLUS – 22 PLAI dont 3 PLAI adapté), 1526 Route de Grasse à Antibes.

ARTICLE 2 - ENGAGEMENT DE LA SOCIETE

2.1 Définition de l'Action :

La SA D'HLM ERILIA envisage l'acquisition en VEFA de 49 logements locatifs sociaux (27 PLUS – 22 PLAI dont 3 PLAI adapté), 1526 Route de Grasse à Antibes 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 7 664 002,00€ (Sept millions six cent soixante-quatre mille deux euros) dont une subvention de la CASA détaillée à l'article 3.1 de 362 600,00€ (trois cent soixante-deux mille six cents euros) et deux subventions Etat PLAI et PLAI adapté détaillées à l'article 3.2 de 282 668,00 € (deux cent quatre-vingt-deux mille six cent soixante-huit euros) selon le plan de financement suivant :

Plan de financement	PLAI	PLUS	TOTAL
Subvention Etat	215 600,00 €	0,00 €	215 600,00 €
Subvention Etat PLAI Adapté	67 068,00 €	0,00 €	67 068,00 €
Subvention CASA	162 800,00 €	199 800,00 €	362 600,00 €
Subvention Action Logement	121 000,00 €	67 500,00 €	188 500,00 €
Prêt CDC Foncier	985 058,00 €	1 405 524,00 €	2 390 582,00 €
Prêt CDC Travaux	886 058,00 €	1 658 594,00 €	2 544 652,00 €
Prêt booster	330 000,00 €	405 000,00 €	735 000,00 €
Prêt Action Logement	0,00 €	180 000,00 €	180 000,00 €
Fonds propres	390 429,00 €	589 571,00 €	980 000,00 €
Total	3 158 013,00 €	4 505 989,00 €	7 664 002,00 €

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 5 (cinq) logements.

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 362 600,00€, répartis comme suit :

- PLUS : $7400 \times 27 = 199\,800,00\text{€}$
- PLAI : $7400 \times 22 = 162\,800,00\text{€}$

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

- 1er acompte (30%) – 108 780 ,00€
- 2nd acompte (50%) – 181 300,00 €
- Solde (20%) – 72 520,00 €

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 282 668,00 €, répartis comme suit :

- PLAI : $22 \times 9\,800\text{€} = 215\,600,00\text{€}$
- PLAI adapté = $3 \times 18\,630\text{€} = 55\,890\text{€}$
- Une majoration de 20% a été appliquée : $55\,890 \times 20\% = 67\,068,00\text{€}$

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) :

- 1^{er} acompte (30%) – 64 680,00 €
- 2nd acompte (50%) – 107 800,00 €
- Solde (20%) – 43 120,00 €

Conformément à l'article R331-25-1 du CCH, le versement de la subvention Etat PLAI adapté de 67 068,00 € est effectué en une seule fois sur le FNAP 480 au moment du règlement du solde de l'opération dans les conditions définies à l'article D.331-16.

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 R331-7 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 17/12/2028.

ARTICLE 4 – CONTROLE

La CASA pourra demander à la SA D'HLM ERILIA 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 la SA D'HLM ERILIA
Directeur Financier

Jean LEONETTI

Jean-Marc LAGIER

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Antibes - Acquisition en VEFA de 49 logements locatifs sociaux (27 PLUS/22PLAI) - 1526 Route de Grasse - Octroi d'une subvention Ã la SA d'HLM ERILIA

Date de transmission de l'acte : 23/03/2022

Date de réception de l'accusé de réception : 23/03/2022

Numéro de l'acte : BC_2022_029 (voir l'acte associé)

Identifiant unique de l'acte : 006-240600585-20220314-BC_2022_029-DE

Date de décision : 14/03/2022

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