

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 29 avril 2019**

Effectif légal	Présents	Procurations + Absents
25	20	5

N° de la séance : 20

Objet de la délibération : Direction Habitat  
Logement - Antibes Juan les Pins -  
Acquisition en VEFA de 12 logements (8  
PLUS - 4 PLAI) - Villa Paomia - 4 Chemin  
Breton - Octroi d'une subvention à la SA  
d'HLM UNICIL

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

Stéphane PINTRE

L'an deux mil dix neuf et le 29 avril 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, Jean-Bernard MION, Damien BAGARIA, Gérald LOMBARDO, Jean Pierre MAURIN, Richard RIBERO, Thierry OCCELLI, Eric MELE, Marguerite BLAZY, Roger CRESP, Dominique TRABAUD, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Jean-Paul ARNAUD, Richard THIERY, Claude BERENGER, René TRASTOUR, Joseph VALETTE

**ABSENTS :**

Christophe ETORE, Guilaine DEBRAS, Michel ROSSI, Joseph LE CHAPELAIN, Jean-Pierre MASCARELLI

**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.

Je vous rappelle que conformément à la délibération du Conseil Communautaire du 19 mai 2003, modifiée le 16 février 2004, toute opération de logement à usage locatif au sens de l'article 55 de la loi SRU est d'intérêt communautaire.

Le projet qui vous est soumis aujourd'hui concerne l'attribution d'une subvention à la SA D'HLM UNICIL qui envisage l'acquisition en VEFA de 12 logements (8 PLUS – 4 PLAI) – Villa Paomia – 4 Chemin Breton à Antibes Juan les Pins.

Considérant que cette opération a été agréée en 2018 par la CASA, délégataire des aides à la pierre,

Date de la convocation :

**Le 23/04/2019**

**Certifié exécutoire compte tenu**

de l'affichage  
en date du **07 MAI 2019**

de la réception s/Préfecture  
en date du **- 9 MAI 2019**

Pour le Président,  
La Responsable de Service



Corinne PAVAN SANTAINE

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 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,

Considérant que cette opération d'un coût prévisionnel de 1 870 315 € nécessite pour SA D'HLM UNICIL, l'octroi d'aides financières dont une subvention de la CASA de 88 800 € selon le plan de financement suivant :

<b>Plan de financement</b>	<b>PLUS</b>	<b>PLAI</b>	<b>Total Financement (arrondi)</b>
Subvention Etat	0,00 €	39 200,00 €	39 200,00 €
<b>Subvention CASA</b>	<b>59 200,00 €</b>	<b>29 600,00 €</b>	<b>88 800,00 €</b>
Prêt Foncier	419 721,00€	190 089,00€	609 810,00 €
Prêt Travaux	279 751,00€	126 690,00€	406 441,00 €
Prêt PEEC	248 000,00€	104 000,00€	352 000,00 €
Fonds propres	249 376,43€	124 687,67€	374 064,00 €
Total	1 256 048,43 €	614 266,67 €	1 870 315,00 €

Il est proposé au Bureau Communautaire :

- d'approuver l'acquisition en VEFA de 12 logements (8 PLUS – 4 PLAI) – Villa Paomia - 4 Chemin Breton à Antibes Juan les Pins par la SA d'HLM UNICIL,
- d'approuver le principe d'une participation financière de la CASA pour un montant maximum de 88 800 € à la SA d'HLM UNICIL pour l'acquisition 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 39 200 €,
- d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention entre la CASA et la SA D'HLM UNICIL fixant les modalités de versement de la subvention et dont le projet est joint en annexe,
- d'imputer la subvention de la CASA de 88 800 € sur le compte 20422 du 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 dépenses sur le compte 45 816, millésime 2018
  - en recettes au titre du remboursement sur le compte 45 826, millésime 2018.



**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 12 logements (8 PLUS – 4 PLAI) – Villa Paomia - 4 Chemin Breton à Antibes Juan les Pins par la SA d'HLM UNICIL,
- d'approuver le principe d'une participation financière de la CASA pour un montant maximum de 88 800 € à la SA d'HLM UNICIL pour l'acquisition 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 39 200 €,
- d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention entre la CASA et la SA D'HLM UNICIL fixant les modalités de versement de la subvention et dont le projet est joint en annexe,
- d'imputer la subvention de la CASA de 88 800 € sur le compte 20422 du 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 dépenses sur le compte 45 816, millésime 2018
  - en recettes au titre du remboursement sur le compte 45 826, millésime 2018.

AINSI FAIT ET DELIBERE  
A ANTIBES LE 29 avril 2019  
Suivent les signatures  
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,

  
Jean LEONETTI

## CONVENTION

Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis / SA d'HLM UNICIL  
Acquisition en VEFA de 12 logements (8 PLUS – 4 PLAI)  
Villa Paomia – 4 Chemin Breton 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 29 avril 2019

### D'UNE PART

### ET

**La d'HLM UNICIL représentée** par, Monsieur Éric PINATEL, Président du Directoire agissant au nom et pour le compte de ladite société, dont le siège social est situé 11 rue Armény à Marseille 13006,

### 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.

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 UNICIL envisage l'acquisition en VEFA de 12 logements (8 PLUS – 4 PLAI) – Villa Paomia – 4 Chemin Breton 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 délibération 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 SA D'HLM UNICIL qui envisage l'acquisition en VEFA de 12 logements (8 PLUS – 4 PLAI) – Villa Paomia – 4 Chemin Breton à Antibes Juan les Pins.

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

### 2.1 Définition de l'Action :

La **SA** D'HLM UNICIL envisage l'acquisition en VEFA de 12 logements (8 PLUS – 4 PLAI) – Villa Paomia – 4 Chemin Breton 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 SA D'HLM UNICIL 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 UNICIL 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 12 logements (8 PLUS – 4 PLAI) – Villa Paomia – 4 Chemin Breton à Antibes Juan les Pins s'élève à UN MILLION HUIT CENT SOIXANTE DIX MILLE TROIS CENT QUINZE EUROS (1 870 315 €) dont une subvention de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis de QUATRE VINGT HUIT MILLE HUIT CENT EUROS (88 800 €) selon le plan de financement suivant :

<b>Plan de financement</b>	<b>PLUS</b>	<b>PLAI</b>	<b>Total Financement (arrondi)</b>
Subvention Etat	0,00 €	39 200,00 €	39 200,00 €
<b>Subvention CASA</b>	59 200,00 €	29 600,00 €	<b>88 800,00 €</b>
Prêt Foncier	419 721,00	190 089,00	609 810,00 €
Prêt Travaux	279 751,00	126 690,00	406 441,00 €
Prêt PEEC	248 000,00	104 000,00	352 000,00 €
Fonds propres	249 376,43	124 687,67	374 064,00 €
<b>Total</b>	<b>1 256 048,43 €</b>	<b>614 266,67 €</b>	<b>1 870 315,00 €</b>

## 2.4 Contreparties :

En contrepartie de la participation financière apportée, la SA D'HLM UNICIL s'engage à réserver à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, **UN (1)** logement sur ce programme.

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 UNICIL 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 UNICIL s'élève au total à 88 800 € arrondi à se décomposant comme suit :

- PLUS 7 400 € x 8 logements = 59 200 €
- PLAI : 7 400 € x 4 logements = 29 600 €

### 3.2 Modalités de Paiement :

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

- 30% soit 26 640 € ; 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 44 400 € sur l'exercice budgétaire 2019 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 17 760 € sur l'exercice budgétaire 2020 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 VEFA publié
  - ☑ 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, 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 UNICIL. Dans le cas où la SA D'HLM UNICIL 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 UNICIL 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 UNICIL 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 UNICIL 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 UNICIL de cette notification. La présente convention 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 D'HLM UNICIL en son siège à Marseille

Fait en 2 exemplaires originaux, le

Pour La Communauté d'Agglomération  
Sophia Antipolis  
Le Président

Pour la SA D'HLM UNICIL  
Le Président du Directoire

Jean LEONETTI

Eric PINATEL

**AR réceptionné - Imprimer**

Date de l'acte : 29/04/2019  
Numéro : BC\_2019\_065  
Nature : DE - Deliberations  
Objet : Antibes Juan les Pins - Acquisition en VEFA de 12 logements (8 PLUS - 4 PLAI) - Villa Paomia - 4 Chemin Breton - Octroi d'une subvention à la SA d'HLM UNICIL  
Matière : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement  
**Interlocuteur**  
Nom : LE GRATIET Véronique

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

Identifiant : ppgBRsb

**Accusé de réception préfecture**

Date de réception : 09/05/2019  
Identifiant : 006-240600585-20190429-BC\_2019\_065-DE

**Acte reçu**

Date : 29/04/2019  
Numéro interne : BC\_2019\_065  
Code nature : 1  
Code matière 1 : 8  
Code matière 2 : 5  
Objet : Antibes Juan les Pins - Acquisition en VEFA de 12 logements (8 PLUS - 4 PLAI) - Villa Paomia - 4 Chemin Breton - Octroi d'une subvention à la SA d'HLM UNICIL  
Classification utilisée : 28/11/2018  
Document : 99\_DE-006-240600585-20190429-BC\_2019\_065-DE-1-1\_1.PDF

**Annexes**

Nombre : 1  
99\_DE-006-240600585-20190429-BC\_2019\_065-DE-1-1\_2.PDF

N